

Alleen wonen wordt de norm

Goedkope huurvoorraad krimpt snel

Creatief met huisvesting vluchtelingen

Dossier: betaalbare woningvoorraad



**AIRBNB:
GEWILD &
VERAFSCHUWD**

8 32

Zo staat het met de betaalbare woningvoorraad in de regio Amsterdam!



18

Heleen de Vreese (DUWO):
Productie afgeremd door toezichthouders



14

Hoe andere steden reageren op Airbnb



12

Goedkope particuliere
woningvoorraad krimpt snel



26

Toestroom vluchtelingen noopt
tot creatieve oplossingen



26

Begeleid wonen:
project De Hoofdbewoner



31

Nieuwbouw jongerenhuisvesting
dankzij Change=

16

Single wordt de norm

Nog eenmaal de verhuurderheffing

"Ik leg het nog één keer uit", zei ik geduldig tegen mijn Engelse vrienden. "Elke verhuurder die meer dan tien woningen met lage huren bezit, betaalt de verhuurderheffing."

"Ah, belasting dus. Duidelijk, dus als je de huren flink verhoogt, betaal je een hogere heffing."

"Neeen, boven een bepaalde grens, dat noemen we de liberalisatiegrens, betaal je zelfs niets meer."

Na een lange stilte: "Je krijgt in Nederland dus een boete als je de huren laag houdt. Dat had zelfs Thatcher niet kunnen verzinnen."

Mag ik het nog één keer over de verhuurderheffing hebben? In het licht van de financiële crisis was de maatregel wellicht te billijken. Er moest snel geld gevonden worden om het begrotingstekort terug te dringen, en van een greep in de corporatiekassen lag toch niemand wakker. Dat onvermijdelijk ook de aanvangshuren zouden exploderen, sociale huurders niet meer durfden te verhuizen en particuliere verhuurders ook moesten meebetalen - die wilden immers een gelijk speelveld - was collateral damage.

Verontrustend is dat niemand in Den Haag spreekt over het weer afbouwen van die heffing. Dat betekent dat er vanaf 2017 jaarlijks bijna 1,8 miljard euro + index uit de woningsector wordt getrokken. Dat het investeringsvermogen van de corporaties daarmee wordt uitgehold, lijkt politiek Den Haag op dit moment alleen maar als een voordeel te beschouwen: liever niets doen dan de verkeerde dingen. Bovendien geeft dit de politici de gelegenheid zich de komende jaren te profileren met allerlei leuke stimuleringsmaatregelen en uitzonderingen. De fracties van PvdA/VVD hebben zich al gemeld met een motie om transformatie van kantoren én extra nieuwbouw (bouw minus sloop) vrij te stellen van de heffing. En er zijn al uitzonderingen voor onzelfstandige woningen (geen heffing) en voor krimpgebieden en Rotterdam-Zuid (minder heffing).

In de particuliere sector trekt de heffing ook een spoor, zo blijkt in dit nummer. Particuliere verhuurders kunnen nauwelijks meer rendement halen op hun gereguleerde bezit en beleggers bedenken zich wel drie keer voordat ze investeren in woningbouw onder de liberalisatiegrens. "Zonder verhuurderheffing zouden we zo duizenden woningen voor singles kunnen bouwen", zegt Boris van der Gijp van Syntrus Achmea in dit nummer. Nu beginnen pensioenfondsen er niet aan: de overheid is te onvoorspelbaar.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

- 4 NIEUWSOVERZICHT
- 8 EERSTE VERDIEPING *Betaalbare woningvoorraad*
 - 8 *Betaalbaarheid hot item in nieuwe prestatieafspraken*
 - 8 *Monitor Betaalbare voorraad in Stadsregio Amsterdam*
 - 12 *Betaalbare particuliere voorraad krimpt snel*
- 12 KORT BESTEK *Airbnb: gewild en verafschuw*
- 16 TWEDE VERDIEPING *Single wordt de norm*
- 18 INTERVIEW *Heleen de Vreese (DUWO)*
- 20 DERDE VERDIEPING *Toestroom vluchtelingen noopt tot woningdelen*
- 23 KORT BESTEK *Nieuwe Huisvestingswet: woonduur afgeschaft*
- 24 FOTOGALERIE *Zelfbouwmarkt 2014*
- 28 FOCUSBEGELEID WONEN: *De Hoofdbewoner*
- 30 LEESKAMER
- 31 DE NIEUWE ONTWIKKELAARS *Change=*
- 32 BAROMETER *Woningvoorraad in Stadsregio Amsterdam*

OP DE HOOGTE BLIJVEN?

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS → www.nul20.nl

→ [Twitter: @nul20](https://twitter.com/nul20)

MAANDELIJKS → [nieuwsbrief](#)

TWEEEMAANDELIJKS → [tijdschrift](#)

PAKHUISNUL20 - 24 NOVEMBER

De eerstvolgende PakhuisNUL20 - talkshow over Amsterdamse woonkwesties - is **maandag 24 november 20:00 uur**. Onderwerpen: corporatie na de enquête, prestatieafspraken: wat huurders willen, luxe tijdelijke woning met Heijmans One, Change-jongerenhuisvesting, en de levensloopbestendige Akropolistoren.

→ [Zie het volledige programma op nul20.nl](#)

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam.

Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks, de nieuwsbrief maandelijks. NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, de stadsdelen en de Stadsregio.

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail abo@nul20.nl

ANDERS: Prezco, o.v.v: Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

HOOFDREDACTEUR: Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE: Bas Donker van Heel
Bert Pots
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)
Joost Zonneveld

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)
Bart Truijens (OGA)
Niek Krouwel (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Niels Raat (AFWC)
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op www.nul20.nl

DRUK: Prezco bv

Huurcomplex
De Halve Maen
op Overhoeks



Blijvende vraag naar vrijesectorhuur

Ook de komende jaren blijft er behoefte aan extra huurwoningen in de vrije sector. Dit staat in het rapport 'Potentiële vraag naar vrijesectorhuur in de stadsregio Amsterdam en Almere', dat in opdracht van de Stadsregio Amsterdam is opgesteld. De meeste vraag is in Amsterdam, maar ook in de regio ten zuiden en ten noorden van Amsterdam en in Almere is de vraag groter dan het aanbod. Op dit moment bestaat ongeveer 7 procent van de woningvoorraad (53.000 woningen) in de Stadsregio Amsterdam uit vrijesectorhuur. Dit percentage is afgelopen jaren sterk gegroeid door nieuwbouw en liberalisatie. Uit het onderzoek 'Wonen in de Regio Amsterdam' (WiRA 2013) blijkt dat ongeveer 9500 huishoudens jaarlijks willen verhuizen naar een huurwoning in de vrije sector. Die vraag zou oplopen naar 11.000 tot 2024. Er komen echter momenteel maar ongeveer vierduizend woningen per jaar vrij.

In toenemende mate zijn (lage) middeninkomens aangewezen op vrijesectorhuur. Zij kunnen sinds 2011 niet meer huren in de sociale sector en kopen is voor hen moeilijker geworden. Huurwoningen in de vrije sector zijn ook belangrijk voor huishoudens van buiten de regio die zich willen vestigen in de Stadsregio. Zo'n 30 procent van de vestigers huurt in de vrije sector. Dat zijn met name jongere huishoudens (tot 35 jaar). De meeste vraag is naar huurwoningen met een huurprijs net boven de liberalisatiegrens (700-800 euro). Een deel van de woningzoekenden kiest gericht voor een huurwoning in de vrije sector. Voor anderen is het een tussenstation, een goede manier om zich snel op een nieuwe plek te vestigen of als aanloop naar een koopwoning. Het vrije sector huursegment zorgt voor flexibiliteit en beweging op de regionale woningmarkt, aldus het rapport.

→ www.stadsregioamsterdam.nl

Koopwoningen in De Banne

De nieuwbouw in De Banne in Amsterdam Noord gaat gestaag door. Eerder dit jaar leverde Eigen Haard al 25 huurwoningen in Park Noorderligt, nu is de bouw gestart van 32 grondgebonden koopwoningen. Eén van de kopers is Merel Hengsens: "We huren nu een

huis hier verderop in De Banne en willen graag in de buurt blijven. Het was daarom geweldig dat we op de valreep nog een woning konden kopen in Park Noorderligt". In totaal bouwt Eigen Haard de komende jaren 185 woningen in De Banne.

Minister Blok schuift invoering huursombenadering jaar op

Minister Blok wil de huursombenadering pas in 2016 invoeren. Een gelijktijdige invoering met een nieuw woningwaarderingstelsel (WWS) wordt bij nader inzien te ingewikkeld. Blok wil namelijk niet het risico lopen dat de huurtoeslaguitgaven verder stijgen of het verdienvermogen van de corporaties wordt aangetast. Huurders van gereguleerde huurwoningen krijgen daardoor in 2015 nog een keer te maken met een inkomensafhankelijke huurverhoging. De huursombenadering betekent dat de overheid vaststelt hoeveel de totale huurinkomsten van een corporatie in een jaar mogen stijgen. Daardoor kunnen sommige huren meer stijgen dan andere. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt om de enorme verschillen tussen aanvangshuren en die van zittende bewoners op termijn te verkleinen. Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, pleit al geruime tijd voor zo'n benadering, waarmee ze de huren "stap-voor-stap beter kunnen laten aansluiten bij de waarde van de woning".

In het woonakkoord was opgenomen dat de minister eind 2014 met een voorstel zou komen. Blok geeft nu aan dat hem dat niet gaat lukken. De uitwerking verdient 'nadere uitwerking en overleg'. De minister geeft aan in het voorjaar van 2015 wel met een voorstel te komen.

Artist Impression Rivers
van Studioninedots



Veel woningbouw aan Zuidas

De Zuidas wordt steeds meer de bedoelde woonwerkwijk. Deze maand startten twee woningbouwprojecten en begin volgend jaar start de volgende. Era Contour bouwt twee woontorens in deelgebied Gershwin in opdracht van Ryaal Zuid. In het deelgebied Kop Zuidas is de bouw van Rivers gestart, een vrijesectorhuur appartementencomplex. En begin 2015 start naar verwachting ook de bouw van de twee woontorens van Summertime, ook in Gershwin. In het deelgebied Gerschwijn, het hart van de Zuidas, moeten binnen zes jaar 1400 woningen staan. Op dit moment is daar

de exclusieve woontoren 900 Mahler in aanbouw.

De nieuwbouw van consortium Ryaal Zuid (Bouwfonds, ERA en Eigen Haard) is een mix van koop, vrijesectorhuur en sociale huur (Kavel 9). Summertime van AM/Bouwinvest gaat bestaan uit 26 dure huurwoningen en 175 middensegment huurwoningen.

Met de start van Rivers komt ook de ontwikkeling in deelgebied Kop Zuidas, aan de rand van de Rivierenbuurt richting RAI, op gang. Rivers (van AM en Bouwinvest) bestaat uit twee zelfstandige gebouwen met 75 huurwoningen en een semi-collectieve binnentuin.



Drie plannen voor Fountainhead-locatie

Bewoners van Sporenburg in het Oostelijke havengebied konden tot 13 november een stem uitbrengen voor een van de drie nieuwbouwplannen voor de nog onbebouwde kavel aan de Ertskade in stadsdeel Oost. Hun stem telt voor de helft mee.

Het plan van Kondor Wessels is het grootste (zie illustratie) en borduurt voort op de grote woonblokken elders in het havengebied. Het ontwerp van Studioninedots sluit met 22 koopwoningen aan de Ertskade op de bestaande laagbouw aan en loopt getrapt op naar een woontoren van 52 meter in het water. Daarin zitten 96 middeldure en 14 dure huurwoningen. Van Wijnen Projectontwikkeling zet met architectenbureau Rijnboutt in op een woontoren van 48 meter. De 68 middeldure huurwoningen hebben grote, verspringende balkons. De toren neemt maar 15 procent van de kavel in beslag.

Ook Wonam kiest voor een toren. De Steltloper, achttien woonlagen hoog, is een met hout beklede ranke toren naar ontwerp

van Dam&Partners architecten met 126 huurwoningen in het middensegment van 55 of 75 vierkante meter.

Alle drie de voorstellen proberen rekening te houden met de wens uit de buurt het bestaande trapveldje te behouden en nog iets toe te voegen aan de buurt, bijvoorbeeld een steiger voor bootjes of een veilige zwemplek.

Dat de stem van de buurt zwaar meetelt, heeft te maken met eerdere, moeizame planvorming voor deze kavel. “De grote stem van buurtbewoners blijkt een drive te zijn voor de ontwikkelaars om echt rekening te houden met de omgeving,” zegt stadsdeelbestuurder Thijs Reuten. “Tegelijkertijd hebben we in de stad ook nieuwe woningen nodig”.

De locatie heeft een lange woelige geschiedenis van mislukte bouwplannen. Het eerste kwam van de corporaties Eigen Haard en De Key: Fountainhead, een woontoren met peperdure woningen.

→ www.bac-amsterdam.nl/

Coalitieplan: minder verhuurderheffing bij extra woningproductie

Voor bepaalde nieuwbouw en hergebruik van kantoren en zorgvastgoed moeten corporaties worden vrijgesteld van de verhuurderheffing. Dat is een plan van PvdA en VVD.

De coalitiepartijen willen zo de bouw aanjagen. “Op deze manier geven we de bouw een push en kunnen de woningen die in de Randstad nodig zijn ook gebouwd worden. Meer aanbod betekent lagere prijzen en snellere beschikbaarheid,” zo verklaart het liberale Kamerlid Van der Linde.

Volgens de motie zijn sociale huurwoningen die door corporaties worden gerealiseerd in herontwikkelde kantoren en zorgvastgoed vrijgesteld van de verhuurderheffing gedurende hun economische levensduur.

Een tweede motie voorziet in het achterwege laten van de verhuurderheffing bij netto nieuwbouw - de nieuwbouw minus de sloop - met een maximale huur van 600 euro. Als een corporatie 100 woningen sloopt en er 110 terugzet, hoeft ze over 10 woningen geen heffing te betalen. “Het zijn kleine beetjes, maar het kan net het verschil maken tussen energiezuinig bouwen of alleen renoveren,” aldus Van der Linde.

De oppositie toonde zich weinig enthousiast over de voorstellen. D66, SGP en Christen-Unie, de medeondertekenaars van het Woonakkoord, stellen onder meer dat het plan buiten de Randstad weinig bijdraagt aan een beter functionerende woningmarkt.

Voor en tegen verruiming tijdelijke huur

Woningcorporaties staan positief tegenover het wetsvoorstel om de mogelijkheden voor tijdelijke huur te verruimen. Huurdersorganisaties in de regio Amsterdam wijzen het af. Ze bepleiten op zijn minst dat gemeenten het recht krijgen zelf te bepalen waar tijdelijke huur kan worden toegepast.

Aedes, de branchevereniging van corporaties, steunt het wetsvoorstel op hoofdlijnen. Volgens Aedes maakt meer flexibiliteit in huurcontracten het mogelijk doelgroepen te bedienen die op dit moment onvoldoende aan de bak komen, zoals jongeren, promovendi of grote gezinnen.

Het wetsvoorstel verruimt de mogelijkheden voor contractbeëindiging op basis van ‘drin-

gend eigen gebruik’. Verhuurders kunnen bovendien een huurcontract met een maximumduur van twee jaar afsluiten. Ook komen er meer mogelijkheden voor tijdelijke verhuur binnen de Leegstandswet.

Volgens huurdersorganisaties in de Amsterdamse regio lossen de plannen de werkelijke problemen op de huurwoningmarkt niet op en brengen ze huurders in een slechte rechtspositie. Het gebrek aan doorstroming op de huurwoningmarkt wordt vooral veroorzaakt wordt door de enorme stijging van de aanvangshuren, verkoop en liberalisatie. Door van de resterende huurwoningen een deel te bestemmen voor tijdelijke verhuur, blijft er nog minder normaal aanbod over.



Het Baken opgeleverd

Studentencomplex De Feniks en woontoren Het Baken in het Eenhoorngebied in Amsterdam-Oost zijn medio oktober officieel geopend. Half juni namen de eerste studenten overigens al hun intrek in De Feniks - het gerenoveerde Casa400. Sinds half november wonen er ook huurders in Het Baken, de driehoekige zwarte toren naast de Amersfoortse weg.

De Feniks bestaat na de herontwikkeling uit 342 zelfstandige studentenwoningen en circa 950 m² horeca. Het oude Casa400-gebouw werd gestript en voorzien van een strakke witte gevel. In het geraamte werden nieuwe woningen gemaakt. De bruto huur voor de studio's bedraagt 459 euro, inclusief stookkosten, elektra, internet/tv etc. Met huurtoeslag komen de maandlasten op 331 euro alles inclusief. Voor

de grootste studio's is de bruto huur 627 euro.

De woontoren Het Baken bestaat uit 130 vrije sector huurappartementen en 65 ondergrondse parkeerplaatsen. De onderste twee lagen bestaan uit 22 startersappartementen. Daarboven achttien lagen met elk zes appartementen. De huurprijzen liggen tussen de 709 en 943 euro per maand, exclusief parkeerplaats en servicekosten.

Beide panden zijn eigendom van Bouwinvest. De Feniks wordt gehuurd en geëxploiteerd door studentenhuisvester DUWO, de beheerder van Het Baken is Actys Wonen. Het Eenhoorngebied wordt langzamerhand getransformeerd in een woonwerkwijk. In 2013 leverde Bouwinvest al aan de Ringdijk het complex De Heelmeesters met 179 huurwoningen op.

Start bouw appartementengebouw Statendam

Ymere is gestart met de realisatie van Statendam, een complex met 108 vrije sector huurappartementen op Overhoeks in Amsterdam-Noord. Er zijn diverse woningtypen, van 67 tot 97 m². Elk appartement heeft een eigen parkeerplaats. Archi-

tect is Geurts & Schultze Architecten. Statendam is het laatste onderdeel van de eerste fase van Overhoeks in Amsterdam-Noord. Net opgeleverd is woongebouw De Halve Maen. Beide complexen zijn aangekocht door pensioenbelegger Bouwinvest.

Jaarboek O+S: aantal inwoners blijft groeien

Amsterdam blijft een zeer Agewilde stad. Dat blijkt uit het nieuwste Jaarboek van de Dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam. Het aantal inwoners groeit snel, veel buitenlanders komen hier een paar jaar werken of studeren en het aantal bezoekers neemt toe.

Het inwonertal groeide in 2013 met zo'n duizend per maand. Dat komt zowel door een geboorte- als een vestigingsoverschot. Op 1 januari 2014 telt Amsterdam 811.185 inwoners. Sinds 2008 neemt het aantal huishoudens met gemiddeld 5.000 per jaar toe, terwijl het aantal woningen gemiddeld met slechts 2.300 groeit. De bevolkingsdichtheid stijgt daardoor naar 2,04 per woning, het 'sponseffect'.

Begin 2014 telt Amsterdam 398.565 woningen, 1.543 meer dan in 2013. De productie daalt sinds 2007; er wordt overigens ook minder minder gesloopt. De klad zit nog altijd in de nieuwbouw koopsector. Vorig jaar werden er 322 opgeleverd

tegenover 4.000 in 2010. De nieuwbouwproductie van corporaties liep in 2013 fors terug naar 864 huurwoningen op (was 1.800). Alleen het aantal opgeleverde particuliere huurwoningen steeg licht.

Sinds de crisis wordt er minder verhuisd. Het aantal mutaties zakte de afgelopen jaren vooral in de koopsector en in de corporatiesector sterk. In de particuliere huursector was de afname van het aantal mutaties het kleinst: van 7.500 (2007) naar 7.000 nieuwe verhuisingen in 2013. De mutatiegraad ligt het laagst in de corporatiesector, maar steeg weer iets in 2013: van 4,5 naar 4,9 procent.

Jonge gezinnen blijven langer in de stad wonen. Mensen die wel Amsterdam verlaten en zich in de regio vestigen, verhuizen vaak naar de Stadsregio-Zuid (Amstelveen en Diemen).

Het aandeel gezinnen nam in 2013 toe, maar met 53,3 procent blijven alleenstaanden de grootste groep Amsterdamse huishoudens.



Woontoren op Science Park in aanbouw

Op het Amsterdam Science Park is de bouw van woontoren KEA gestart. De toren aan de Carolina McGillavrylaan dichtbij de Ringdijk wordt 22 verdiepingen hoog en gaat 152 huurappartementen bevatten. De oplevering is gepland voor de zomer van 2016. De appartementen hebben een gemiddelde oppervlakte van 68 m², een hoog afwerkingsniveau, een bui-

tenruimte en een panoramisch uitzicht over Amsterdam. Het merendeel van de appartementen krijgt een aanvangshuur onder de 1000 euro per maand. KEA is door haar ontwikkelaars, Blauwhoed en Ymere, vanaf het schetsontwerp in co-makership ontwikkeld met opdrachtgever Syntrus Achmea, aannemer Waal en de gemeente Amsterdam.



Amvest begint in 2015 aan transformatie Cruquiuswerkgebied

Volgend jaar start de woningbouw aan de Cruquiusweg in Amsterdam-Oost. Ontwikkelaar Amvest wil de komende tien jaar een kleine zeshonderd woningen realiseren in het Cruquiuswerkgebied. Start van de transformatie is mogelijk door het vertrek van betonfabriek Albeton. Die is verhuisd naar Amsterdam-Westpoort.

Het Cruquiuswerkgebied wordt herontwikkeld tot een levendig woon-, werk- en recreatiegebied. Architectenbureau Geurst & Schulze uit Den Haag heeft de opdracht gekregen voor het ontwerp van de eerste kavel. Het programma daarvan omvat 120 tot 130 appartementen, ongeveer 1100 m² bedrijfsruimte en 120 parkeerplaatsen.

→ Zie fotoreportage Cruquiuszone 2000-2014 op www.nul20.nl

Reactie corporaties op enquêtecommissie

De boodschap van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties is duidelijk: maak corporaties weer dienstbaar aan de zwakkeren in de samenleving, introduceer stevig toezicht en geef huurders meer macht. Wat betekenen deze aanbevelingen voor de Amsterdamse corporaties?

Voor Egbert de Vries, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, mist een bepaalde nuancering en voldoende ruimte voor maatwerk. "Diverse corporaties hebben grote verliezen geleden op commerciële activiteiten. Daar kunnen wij niet omheen. Op macroniveau is de aanbeveling van de commissie aan alle commerciële activiteiten een einde te maken, dan ook wel te begrijpen. Maar bepaalde ontwikkelingen, zoals het verder versterken van het gemengde karakter van sommige wijken, moeten wel gestalte krijgen. We kunnen de bewoners van die buurten toch niet laten vallen?"

Marien de Langen, bestuurder van Stadgenoot en voorzitter van de corporatiekoepel De Vernieuwde Stad, verwacht dat de landelijke politiek dat risico ook ziet. "Een absoluut verbod op commerciële activiteiten pakt slecht uit; een belegger gaat niet aan de slag in bijvoorbeeld de Bakemabuurt. Pas als corporaties samen met de gemeente een begin hebben gemaakt, krijgen andere partijen vertrouwen in de herstructurering van zo'n buurt. Het aanvankelijke voorstel van minister Blok: corporaties mogen alleen sociale koop- of middeldure huurwoningen bouwen als een marktpartij dat daar niet doet, is wat ons betreft een betere oplossing."

De Langen is verrast door de aanbeveling om corporaties eventueel failliet te laten gaan. "De gedachte dat het ontbreken van bepaalde risico's bestuurders heeft aangezet tot onverantwoord gedrag, is niet onlogisch. Maar het lijkt me toch geen goed idee. Als banken een deel van dat risico moeten dragen, dan wordt het lenen van geld veel duurder. Het voordeel van borging via het WSW moeten we echt zien te behouden; laten we een WSW 2.0 uitdenken met een beter risicomangement."

De Langen en De Vries tonen zich ingenomen met het voorstel om het toezicht onder te brengen bij een onafhankelijke Woonautoriteit. Toezicht op grotere afstand van de minister maakt dat de sector minder snel onderwerp wordt van allerlei politieke discussies.

Vrees hebben zij voor de uitwerking van de wens huurders een nadrukkelijke stem te geven in het beleid van corporaties. In lijn met de Wet op de ondernemingsraden moeten huurders voor belangrijke besluiten instemmings- dan wel adviesrecht krijgen. In de vorige eeuw ook al voorgesteld door toenmalig Kamerlid Adri Duivesteyn. "Meer invloed van de huurder lijkt me goed, maar hoever gaat dat? En hoe verhouden de wensen van de huurders zich ten opzichte van andere stakeholders? Als alleen het belang van zittende huurders wordt behartigd, dan spannen we het paard achter de wagen", aldus De Vries.

De Langen: "De invloed van huurders zou een heel andere vorm moeten krijgen. Corporaties moeten structureel meer ruimte bieden voor initiatieven van onderop."



Egbert de Vries (AFWC): "Als alleen belangen van zittende huurders worden behartigd, spannen we het paard achter de wagen."

Marien de Langen (Stadgenoot): "Absoluut verbod op commerciële activiteiten pakt slecht uit voor achterstandswijken."



Verscherpt toezicht bij De Key en Stadgenoot beëindigd

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft het verscherpt toezicht op De Key Stadgenoot beëindigd. Hun financiële positie is voldoende verbeterd. Er staan nu geen Amsterdamse corporaties meer onder verscherpt toezicht.

De Key werd in 2010 onder verscherpt toezicht gesteld vanwege de grote financiële risico's bij de ontbinding van Far West, de omvang van de voorgenomen investeringen en gebrekkig financieel beheer. Door aanpassing van de investeringsplannen en verbetering van de operationele resultaten, volstaat volgens het CFV regulier toezicht.

Stadgenoot kwam in 2012 onder verscherpt toezicht. Ook bij deze corporatie voorzag het CFV te grote risico's vanwege alle voorgenomen plannen en de ontbinding van Far West. Net als De Key saneerde Stadgenoot stevig, waarbij ook het personeelsbestand met 20 procent (85 fte) afnam.

Kortgeleden beëindigde het CFV al het verscherpt toezicht op de Zaanse corporatie ZVH.

Gat Laan van Spartaan gevuld

Begin november is de bouw van 184 woningen op Laan van Spartaan gestart op de laatste vrije locatie aan de noordzijde. Daar komen 26, inmiddels verkochte, eengezinswoningen en 158 appartementen, zowel vrijesectorhuur als koop (42). Die verkoop start in het voorjaar. In de afgelopen jaren is rond de voetbalvelden een wijk ontstaan met koop- en huurwoningen voor gezinnen, studenten en ouderen. De nieuwe buurt kenmerkt zich door sportvoorzieningen: de centrale voetbalvelden, een sporthal met eredisvisiebadminton en een klimhal in De Tribune.

Het nieuwe woongebouw vormt het sluitstuk van drie hofvormige woongebouwen langs de noordstrook aan de Erasmusgracht. Laan van Spartaan wordt gerealiseerd door Bouwfonds en Ymere.



Betaalbaarheid hot item in nieuwe prestatieafspraken

De huren in de sociale huursector stijgen in snel tempo. Het beroep op compensatieregelingen ook. Betaalbaarheid wordt een steeds belangrijker onderdeel van prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties. | Fred van der Molen

CBS-cijfers bevestigden begin september wat iedereen in de sector al wist: de huren stijgen de laatste jaren sterk. Juli 2014 steeg de gemiddelde huurprijs 4,4 procent, een jaar eerder 4,7 procent. Dit is een rechtstreeks gevolg van het regeerakkoord, waarmee dit kabinet brak met het inflatievolgende huurbeleid van zijn voorgangers. Tegelijkertijd dwong het kabinet de sociale verhuurders min of meer om de geboden huuruimte maximaal te benutten door de verhuurderheffing te introduceren. Deze belasting op sociale huurwoningen loopt jaarlijks op, tot 1,7 miljard euro in 2017. Daarnaast stijgen ook de aanvangshuren de laatste jaren

sterk, mede door wijzigingen in het puntenstelsel (de 'Donnerpunten'). Minister Blok wil nu in plaats daarvan de WOZ-

bureau voor de Leefomgeving dat al in 2012 circa 13 procent (384.000) van alle huurders een besteedbaar inkomen had

De corporaties hebben eerder al aangegeven dat ze niet alles lokaal kunnen repareren wat landelijk wordt veroorzaakt

waarde voor een kwart mee laten wegen, wat voor gewilde plekken wederom tot hogere maximale huren lijkt te leiden. Omdat inkomens nauwelijks stijgen, komen huurders gemiddeld steeds krappert te zitten. Deze zomer meldde het Plan-

dat ontoereikend was om de netto huurlasten en de minimale kosten van levensonderhoud te betalen. Uit onderzoek van de Woonbond zou zelfs zijn gebleken dat in 2013 al 795.000 huurders onder de armoedegrens leefden.

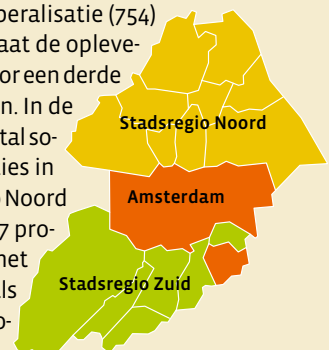


Betaalbare voorraad in regio Amsterdam

Kortgeleden verscheen de eerste *Monitor Betaalbare voorraad van de Stadsregio Amsterdam*. Deze monitor is opgesteld in opdracht van de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWN). Zij beogen hiermee de trends op de sociale huurmarkt, in het mid-

densegment en de betaalbare koop beter te volgen. Op basis van die trends kunnen de partijen bespreken of er aanleiding is tot het bijstellen van het regionaal kader dan wel de lokale prestatieafspraken. De monitor is een aanvulling op de jaarlijkse Rapportage Woonruimteverdeling, waarin wordt gerapporteerd over de verdeling van sociale huurwoningen. Deze monitor fungeert als nulmeting.

De sociale woningvoorraad van corporaties wordt jaarlijks kleiner. Die ontwikkeling zet zich ook in 2013 door, blijkt uit de monitor. Het aantal sociale huurwoningen van corporaties nam in Amsterdam af met 1 procent, of bijna 2000 woningen, naar 192.884. Dat kwam door verkoop (1777), liberalisatie (754) en sloop (546). Aan de pluszijde staat de oplevering van 1094 nieuwe woningen, voor een derde bestaande uit studentenwoningen. In de rest van de Stadsregio nam het aantal sociale huurwoningen van corporaties in 2013 relatief minder af: in deelregio Noord 0,3 procent en in deelregio Zuid 0,7 procent. Ten zuiden van Amsterdam - met Amstelveen en Haarlemmermeer als grootste plaatsen - is het aandeel sociale huurwoningen relatief klein.





Huurdersdemonstratie maart 2014, foto Anne van de Pals

De situatie is er anno 2014 - twee forse huurverhogingen later - ongetwijfeld niet beter op geworden. De rek lijkt er kortom uit, terwijl de huren de komende jaren nog 2,5 procent boven de inflatie mogen en - vanwege de oplopende verhuurderheffing - zullen stijgen.

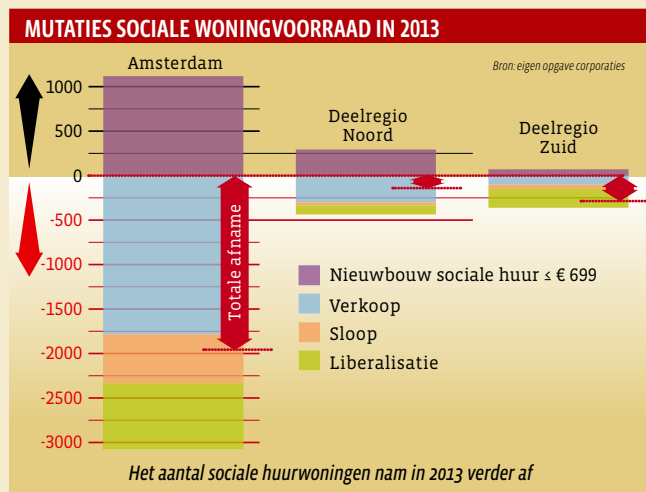
Toeslagen en kortingen

Nederland zou Nederland niet zijn als niet met compensatieregelingen voor bepaalde doelgroepen een deel van het leed wordt gelenigd. De belangrijkste steunmaatregel is de huurtoeslag. De combinatie van een kwijnende economie en stijgende huren

leidt tot een steeds groter beroep op deze toeslag. Dat had het kabinet bij de start voorzien. Sterker nog, dat was de achterliggende idee: meer marktconforme huren in de sociale sector en compensatie voor huurders die het echt nodig hebben. Maar de snelheid waarmee huurtoeslaguitgaven stijgen, valt het kabinet toch nog tegen. In 2013 kregen meer dan 1,4 miljoen huishoudens huurtoeslag, honderdduizend meer dan in 2011. De voorjaarsnota meldde een overschrijding van 31 miljoen euro op de huurtoeslagbegroting. De uitgaven aan deze toeslag lopen volgens een kabinetsraming op

van 2,8 miljard in 2013 naar 3,6 miljard euro in 2017.

Toch krijgen veel huurders met bescheiden inkomens de huurverhogingen niet of niet volledig gecompenseerd. Boven bepaalde huurgrenzen - waarbij termen als kwaliteitskortingsgrens en huuraftoppingsgrens onvermijdelijk worden - wordt maar een deel of zelfs niets gecompenseerd, afhankelijk van leeftijd, inkomen, samenstelling huishouden en hoogte huur.



Van het corporatiebezit neemt vooral het aantal goedkopere huurwoningen (met een huur onder de aftoppingsgrens, ≤ 574 in 2013, nu 597) af, terwijl er woningen bijkomen in het hogere sociale segment ($597-699$) én het vrije sector huursegment (huren vanaf 699). Het overgrote deel van de bestaande voorraad heeft nog een huur onder de 597 euro. Zelfs in de deelregio Zuid, waar dit segment relatief het kleinste is: 76 procent zit onder deze huuraftoppingsgrens. In de hele Stadsregio is het 82 procent.

Afgezien van sloop en nieuwbouw geldt: wat er aan de ene kant af gaat, komt er aan de andere kant bij. Meer vrijesectorhuur en meer koopwoningen dus. Corporaties verhuurden in 2013 in Amsterdam 17 procent van hun vrijkomende woningen in de vrije sector; in de rest van de stadsregio zo'n 11 tot 12 procent. De woningen die corporaties verkopen hebben voor 85 procent een prijs beneden de 203.000 euro. Ze zijn daarmee volgens de monitor bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro.

HUIDIGE PRESTATIEAFSPRAKEN AMSTERDAM

- Corporaties verhuren minimaal 50% van alle nieuwe verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens (€ 596 prijspeil 2014).
- Corporaties verhuren maximaal 25% van alle nieuwe verhuringen boven de liberalisatiegrens (€ 699 prijspeil 2014).

Onder alle nieuwe verhuringen wordt verstaan de nieuwe verhuur van alle zelfstandige en onzelfstandige woningen en eenheden in de sociale huur (inclusief jongeren- en studentenwoningen) en in de vrije sector. Tijdelijke verhuur is niet inbegrepen. Ook zonder studentenwoningen mee te tellen werd in 2013 52% van de corporatiewoningen beneden de aftoppingsgrens verhuurd. Inclusief zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen was dat 59 procent. Ook in het centrum van Amsterdam (marktgebied 1) is het afgesproken minimum van 50 procent gehaald, met 58 procent beneden de 597 euro. Het aandeel vrije sector huurwoningen is hier 23 procent.

(Bron: Jaarboek 2014 AFWC)

Politieke sturing op huren?

Hoge woonkosten zijn een typisch onderwerp voor lokale politieke beroering, maar gemeenten hebben maar bescheiden mogelijkheden daar wat aan te doen. Het belangrijkste instrument vormen de prestatieafspraken met woningcorporaties. De herziene Woningwet vergroot volgend jaar de invloed van gemeenten op corporaties.



Bijna complete onderhandelingsteam van Bouwen aan de stad II, december 2010.

Maar of dat veel zal uitmaken voor de huren? Lokale wethouders zullen terughoudend zijn om de verdien capaciteit van corporaties te veel aan te tasten. Zij

king huishoudens met een inkomen tot net boven de huurtoeslaggrens. De Key doet het weer net even anders. De Amsterdamse woningstichting maximeert

De herziene Woningwet vergroot volgend jaar de invloed van gemeenten op corporaties.

weten ook: hoe minder huurpenningen er bij de corporaties binnenkomen, hoe minder geld er is voor nieuwbouw, renovatie, onderhoud, maatschappelijk vastgoed en andere belangrijke zaken.

de aanvangshuren, maar topt die af voor meerpersoonshuishoudens die recht hebben op huurtoeslag. In 2013 paste De Key deze korting toe bij 155 huurders, oftewel 16 procent van alle nieuw verhuurde reguliere sociale huurwoningen.

Aanvullend aan de prestatieafspraken hebben corporaties nog eigen regelingen om minder draagkrachtige huishoudens tegemoet te komen. Ze leggen daarbij verschillende accenten. Zo vraagt de Alliantie bijvoorbeeld standaard een aanvangshuur van 90 procent van de maximale huurprijs, maar krijgen huurders met een laag inkomen een korting van 10 of 20 procent. Voor de maximale korting komen in aanmer-

Compensatie voor arme gezinnen

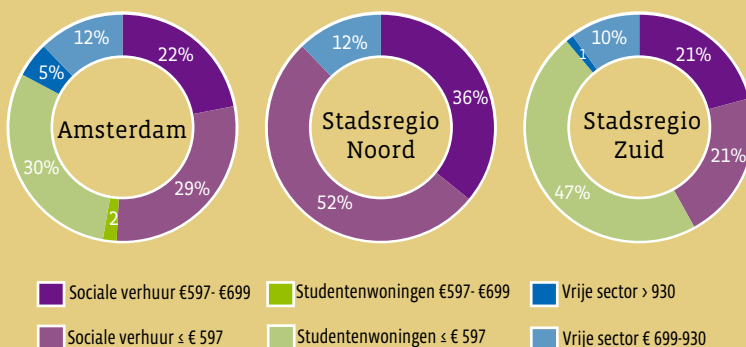
Dit jaar zag in Amsterdam weer een nieuwe compensatieregeling het licht. De corporaties spraken met gemeente en Huurdersvereniging Amsterdam af om de armste Amsterdamse gezinnen met minderjarige kinderen in 2014 te compenseren voor de huurverhoging.

Betaalbare voorraad in regio Amsterdam (vervolg)

Corporaties verhuurden in 2013 in de gehele Stadsregio ruim 10.000 sociale huurwoningen via WoningNet. Inclusief studentenverhuur en verhuur via directe bemiddeling bleef de aanvangshuur van 60 procent (Amsterdam 59%) van die woningen beneden de hoge huuraftoppingsgrens (€597).

In de gehele Stadsregio verhuurden corporaties in 2013 meer dan 16.000 sociale huurwoningen en studentenwoningen met een huurprijs beneden de 699 euro, dit is 85 procent van het totaal aantal verhuringen in de Stadsregio (exclusief de tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten).

NIEUWE VERHURINGEN IN HUURKLASSEN



Corporaties verhuurden in Amsterdam 17 procent in de vrije sector

Sociale verhuur = verhuurd via WoningNet of directe bemiddeling, geen tijdelijke verhuur



foto Anne van de Pals

Het ging daarbij alleen om gezinnen met een huur rond en boven de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€597). Van de kleine 1400 gezinnen die de gemeente op basis van gegevens van de Belastingdienst aanschreef, heeft bijna 80 procent gebruik gemaakt van het aanbod. Dezelfde gezinnen komen in het kader van het gemeentelijke armoedebeleid in aanmerking voor de roemruchte gemeentelijke Woonkostenbijdrage; van het overmaakfoutje van 188 miljoen euro eind 2013.

Prestatieafspraken

In de Stadsregio Amsterdam maken gemeenten individueel prestatieafspraken met de corporaties die in hun gemeente actief zijn. In de hoofdstad worden die per collegeperiode afgesloten, maar de onderhandelingen zijn door wethouder Ivens opgeschoven om de afspraken aan te laten sluiten bij nieuwe landelijke wetgeving. Er verandert namelijk nogal wat, zoals een nieuw woningwaarderingstelsel en een nieuwe Woningwet. Bovendien moeten de

bevindingen van de parlementaire enquêtecommissie nog indalen. Ivens: “Om goede afspraken te maken, is het essentieel dat duidelijk is wat corporaties wel en niet mogen en hoe de verhouding tussen de gemeente en de corporaties wordt geregeld. Daarom heeft het college de conclusie getrokken dat het niet wenselijk is om nu tot nieuwe afspraken met corporaties te komen,” aldus de wethouder. De oude afspraken van ‘Bouwen in de Stad II’ zijn verlengd tot medio 2015.

In december starten nu de onderhandelingen. De betaalbaarheid van huurwoningen wordt ongetwijfeld een heet hangijzer. Dat verwacht ook Egbert de Vries, de nieuwe directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Tijdens de PakhuisNUL20-bijeenkomst in september opperde hij al een paar ideeën, zoals tijdelijke huurverlaging bij een inkomensval. Ook deed hij de suggestie om woningaanbiedingen beter af te stemmen op een bepaald inkomen. “Het gevolg is dan wel dat lagere inkomens minder keuze krijgen.” Een

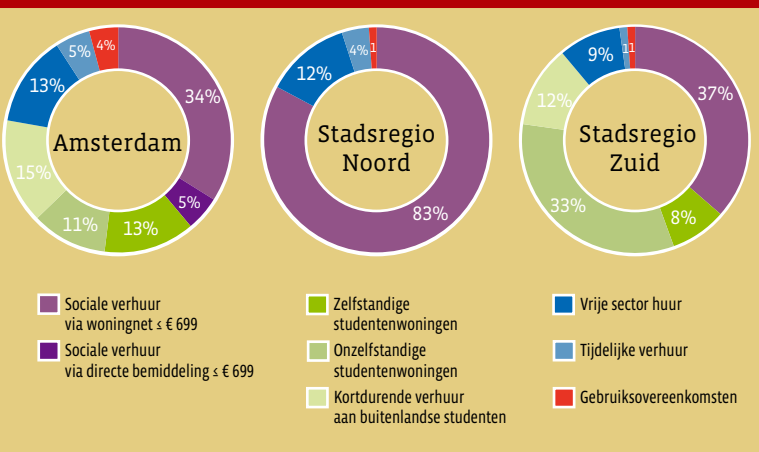
duidelijke breuk met de huidige praktijk, waarbij de keuze ligt bij de huurder. Ongetwijfeld zal ook de drang sterk zijn meer maatwerkregelingen in het leven te roepen. De corporaties hebben eerder al aangegeven dat ze niet alles lokaal kunnen repareren wat landelijk wordt veroorzaakt. De Vries bij PakhuisNUL20: “We gaan samen met de gemeente bespreken welke keuzes gemaakt moeten worden.”

SINGLES ZONDER HUURTOESLAG: WERKENDE ARMEN?

De huurtoeslag moet hoge huren compenseren. Maar je kunt al snel buiten de boot vallen. Zo heeft een alleenwoner met een bruto inkomen boven de 22.000 euro al geen recht meer op huurtoeslag. Met aanvangshuren in Amsterdam van 600 tot 700 euro betaalt iemand met een inkomen van pakweg 25.000 euro snel de helft van zijn inkomen aan woonkosten.

De woningcorporaties hebben per 1 januari 2014 bijna 283.000 huurwoningen in de Stadsregio Amsterdam in bezit, waarvan ruim 12.000 onzelfstandige eenheden. In totaal kregen ruim 24.000 huurwoningen nieuwe bewoners, dat is inclusief alle tijdelijke verhuur, gebruiksovereenkomsten, directe bemiddeling via instellingen en vrijesectorhuur. Vooral in Amsterdam, Amstelveen en Diemen wordt relatief veel aan studenten verhuurd.

ONDERVERDELING ALLE VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN



Meer informatie uit deze monitor
-> zie de NUL20 woonbarometer op pag.32

Er verdwijnen zo'n 2500 woningen per jaar uit gereguleerde sector

Goedkope particuliere huursector krimpt snel

Bijna een kwart van de goedkope huurvoorraad in Amsterdam wordt door particulieren verhuurd. Dat segment krimpt in redelijk snel tempo. Vrijkomende woningen worden geliberaliseerd of verkocht. De financiële prikkel daartoe is groot; de verhuurderheffing maakt dat alleen maar erger. | Joost Zonneveld



Nul20-bijeenkomst in september dat hij in ieder geval nauwelijks middelen heeft deze woningen binnen de gereguleerde sector te houden. Het aanbod aan goedkope particuliere huurwoningen neemt al in rap tempo af. Bestond dat segment in Amsterdam in 2007 nog uit ongeveer 68.000

'Het gaat best hard', concludeert Bastiaan van Perlo van de Huurdersvereniging Amsterdam dan ook. Hij maakt zich grote zorgen nu er opnieuw veranderingen in het huurbeleid op stapel staan. Zowel het bevriezen van de liberalisatiegrens als een nieuw woonwaarderingssysteem met WOZ-component ver-

“Particuliere verhuurders gaat het om het rendement”

Discussies over de omvang van de betaalbare huursector spitsen zich vaak toe op het corporatiebezit, maar in Amsterdam is 23 procent van de goedkope huurwoningen in particuliere handen: oftewel 53.000 woningen beneden de liberalisatiegrens op een totaal van 231.000 sociale huurwoningen. Maar hoe lang blijft dat nog zo? Wet- houder Ivens beaamde bij de Pakhuis-

woningen, in 2013 is dat gedaald naar 53.000, een afname van ongeveer 2500 per jaar. Aanvankelijk was splitsen en verkoop een lucratief alternatief voor huiseigenaren, maar sinds de wijziging van het puntenstelsel in 2011 - de Donnerpunten - kunnen veel vrijkomende huurwoningen relatief eenvoudig naar de vrije sector worden getild.

snel de afname van het gereguleerde segment. Van Perlo schat met de natte vinger dat de betaalbare particuliere voorraad over tien jaar onder de dertigduizend is gezakt. En juist dit particuliere segment zorgt nog voor doorstroming, ontdekte geograaf Cody Hochstenbach (UvA) bij zijn promotieonderzoek. Hij onderzocht hoe jonge huishoudens aan een huis komen in Amsterdam. “Je hebt voor goedkope particuliere huurwoningen geen wachtlijsten en deze woningen worden vaak via via toegewezen. Dit segment is belangrijk voor bijvoorbeeld mensen die net zijn afgestudeerd en nog geen woning kunnen kopen of niet in de vrije sector kunnen huren. Het zijn vaak hoogopgeleide jonge mensen die de juiste contacten hebben en in dit betaalbare segment een plek in de stad weten te bemachtigen.”

Liberalisering

Zo goedkoop zijn die gereguleerde woningen in de praktijk trouwens lang niet altijd. Hochstenbach kwam tijdens zijn onderzoek de nodige schimmige constructies tegen: “We spraken mensen die weliswaar 400 euro huur per maand betaalden, maar eerst duizenden euro's sleutelgeld had-

PARTICULIERE VERHUUR UIT GEREĞULEERDE SEGMENT?

Vastgoed Belang voert een lobby om de particuliere verhuur uit de gereguleerde sector te krijgen. Volgens Co Koning past 'het kunstmatig laag houden van huren' niet bij de particuliere sector. “Uiteindelijk moeten we naar vrije marktwerking toe. We willen allemaal wel in het centrum van Amsterdam wonen, maar dat kan gewoon niet.”

In zijn visie hebben uitsluitend woningcorporaties de taak te zorgen voor betaalbare huisvesting; particuliere verhuurders moeten in staat gesteld worden een redelijk rendement te maken. Dat zou nu niet meer mogelijk zijn.

Deregulering zou het voor kleine partijen ook aantrekkelijker maken om te investeren in nieuwbouw. En een ruimer woningaanbod reguleert vanzelf de huurprijzen, redeneert Koning.

Zijn pleidooi sluit aan bij de activiteiten van de Stichting Fair Huur. Die is enkele jaren geleden opgericht om een vrije woningmarkt voor particuliere verhuurders te bewerkstelligen. De stichting heeft al enkele processen gevoerd om de overheidsregulering aan de kaak te stellen. Tot dusver zonder resultaat, maar de gang naar het Europese Hof voor de Rechten van de Mens is ingezet.

De huidige regulering bestaat uit het puntenstelsel (WWS) en de huisvestingsverordening. Daarin wordt vooral geregeld dat goedkope woningen worden toegewezen aan huurders met een bescheiden inkomen.



Co Koning van Vastgoed Belang: "Het lukt verhuurders steeds slechter in het gereguleerde segment rendement te behalen"

den moeten neertellen. Of een verhuurder die officieel 500 euro huur vraagt, maar ondertussen 250 euro per maand extra eist."

Met dit soort praktijken krijgt Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag dagelijks te maken. "Het gros van de 450 meldingen die wij dit

te huurders blijven zitten, de mutatiegraad is ook bij particulieren laag. Als je voor 425 euro per maand in het centrum van Amsterdam woont, waarom zou je dan verhuizen? Dat de gemiddelde huur van particulieren lager is dan die van woningcorporaties, vergroot de neiging om te verhuizen niet".

met 2017 betekent dat een tekort van 300 miljoen euro voor eigenaren van de 380.000 gereguleerde particulier huurwoningen in Nederland."

Geschat wordt dat de heffing een kwart inkomstenverlies voor verhuurders betekent. Dat heeft weer een negatief effect van 10 procent op de waardering van het vastgoed.

Het is volgens Koning moeilijk te voorspellen hoe de particuliere verhuurder de komende jaren met deze situatie zal omgaan: "Er zullen zeker creatieve verhuurders zijn die nieuwe oplossingen bedenken. Als een woning leeg komt, zullen zij kijken waar punten te verdienen zijn om de woning te liberaliseren. En een deel zal zijn verlies nemen en tot verkoop overgaan. Het is al een trend dat kleine eigenaren hun bezit overdoen aan grotere verhuurders."

"Als je de woning opknapt en energiezuiniger maakt, kom je al snel boven de liberalisatiegrens uit"

jaar binnen hebben gekregen bestaat uit klachten over achterstalling onderhoud en over huurders die zich onder druk gezet voelen." Volgens Bakker kunnen beide categorieën gezien worden als pogingen van een huisbaas om de huurder uit de woning te krijgen. "Als een huurder vertrekt en de eigenaar de woning opknapt en energiezuiniger maakt, dan kom je al snel boven de liberalisatiegrens uit. In het centrum is het al mogelijk om iedere woning van zeg 40 m² die vrijkomt, in de vrije sector te verhuren."

Directeur Co Koning van Vastgoed Belang - de brancheorganisatie van particuliere eigenaren die samen negentig procent van de particuliere woningvoorraad in bezit hebben - weet dat er verhuurders zijn die het niet zo nauw nemen met de regels. "Maar het overgrote deel verhuurt zijn woningen op een nette manier en is zuinig op zijn huurders."

Niet meer rendabel

Co Koning windt er ook geen doekjes om: "Woningcorporaties hebben een sociale taak, particuliere verhuurders gaat het om rendement."

En het realiseren van rendement lukt volgens hem steeds slechter in de gereguleerde sector. Koning: "De mees-

Maar er is meer: die vermaledijde verhuurderheffing die ook alle particuliere verhuurders met tien woningen of meer krijgen opgelegd: "Vorig jaar was het bedrag met gemiddeld 30 euro per woning nog te overzien, nu gaan we al richting 1000 euro per woning. Tot en

PARTICULIERE VERHUURDERS: ZO ZIT HET

Er zijn particuliere verhuurders in soorten in maten. Het valt nog niet mee die markt in kaart te brengen. De Dienst Wonen Zorg en Samenleven deed op verzoek van NUL20 een analyse. Dat levert de volgende schatting op. Veruit de meeste eigenaren (73%) verhuren maar enkele woningen. Daaronder vallen ook alle eigenaar/bewoners die de overige verdiepingen van hun pand verhuren. Verder is het aantal eigenaren, niet verrassend, omgekeerd evenredig aan de omvang van hun bezit. Er zijn ruim honderd vastgoedbezitters die meer dan honderd woningen in bezit hebben. In die categorie zitten de grote beleggers zoals SyntrusAchmea en Bouwinvest. De cijfers hebben betrekking op alle particuliere huurwoningen, niet alleen de gereguleerde.

Omvang woningbezit	Eigenaren		Aantal huurwoningen	
2 tot 5	5930	73%	16100	18%
5 tot 10	953	12%	7161	8%
10 tot 20	509	6%	7507	8%
20 tot 50	409	5%	12806	14%
50 tot 100	253	3%	16345	18%
meer dan 100	110	1%	31000	34%
	8164		90919	

Bron: Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Het betreft een grove schatting



Europese steden worstelen met woningverhuur aan toeristen

Airbnb: gewild en verafschuwd

De verhuur van woningen aan toeristen via websites als Airbnb en Wimdu is razend populair. Beleidsmakers in Europese steden reageren verschillend op deze ontwikkeling. Barcelona stuurt boetes naar online-bemiddelaars, terwijl Berlijn de verhuur strafbaar stelt. Amsterdam kiest voor regulering. Maar in hoeverre vallen regels te handhaven zonder medewerking van Airbnb? | Jaco Boer

Reme Gómez is het zat. In de afgelopen jaren zijn steeds meer appartementen in haar flat in hartje Barcelona veranderd in illegale vakantiewoningen, de 'pisos piratas'. Ieder weekend zit ze tussen de dronken en schreeuwende toeristen. Op het moment dat zij naar bed gaat, begint er ergens boven haar hoofd wel een feestje. Buren die de overlast niet meer aan konden, zijn al naar elders verhuisd. Maar Gómez laat zich niet zomaar wegjagen. Met enkele buurtgenoten heeft ze de strijd aangeboden met de verhuurders én de gemeente. "Die doet niks en denkt alleen aan het geld dat het toerisme oplevert. Dat wij daarvoor in de herrie zitten en onze buren niet meer kennen, interesseert hen niet."

Twintig miljoen boekers

Barcelona is niet de enige stad die worstelt met de stormachtige opkomst van woningverhuur aan toeristen. In heel Europa breken beleidsmakers zich het hoofd over het succes van online-ver-

huurplatforms als Wimdu en Airbnb. Via de laatste website boekten afgelopen jaar zo'n 20 miljoen vakantiegangers een appartement. Op de website staan bijna 800.000 adressen in 192 landen. Via Wimdu hebben toeristen keuze uit ruim 300.000 woningen.

Enkele tienduizenden daarvan staan in de Catalaanse hoofdstad, waar de snelle groei van het aantal aan toeristen verhuurde woningen voor grote leefbaarheidsproblemen zorgt. Afgelopen zomer kwam de onvrede in de voormalige visserswijk Barceloneta tot een kookpunt. Bewoners demonstreerden er wekenlang tegen het verlies van goedkope woonruimte en de overlast van jonge toeristen.

De toerisme-autoriteit probeert het probleem wel aan te pakken door online-bemiddelaars een boete op te leggen als op hun website vakantiewoningen worden aangeprezen die niet officieel zijn geregistreerd. Maar het aantal overtreders dat wordt gepakt, is klein. En de bedragen die bemidde-

laars moeten betalen, staan niet in verhouding tot hun verdiensten. Zo kreeg Airbnb afgelopen juli een rekening van 30.000 euro. Dat is een schijntje vergeleken met de bedragen die het bedrijf via commissies op iedere boeking verdient.

Zweckentfremdungsverbot

Over naar Berlijn. De stadsregering aldaar probeert sinds kort woningverhuur aan toeristen aan banden te leggen. Dit vooral om het groeiende tekort aan betaalbare huurwoningen niet groter te laten worden. In mei van dit jaar is het 'Zweckentfremdungsverbot' van kracht geworden. Het moet een einde maken aan de commerciële verhuur van huurwoningen. Iedere verhuurder van een vakantiewoning kreeg tot 1 augustus de kans om zich aan te melden bij zijn stadsdeel. Dat beoordeelt vervolgens of het bedrijf zijn activiteiten inderdaad moet staken. Wie zich deze zomer niet heeft laten registreren en woningen aan toeristen blijft verhuren,



Protest in Barcelona tegen woningverhuur aan toeristen

riskeert een boete die kan oplopen tot 50.000 euro per appartement. Volgens woordvoerder Petra Rohland van de Berlijnse Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hebben inmiddels zo'n zesduizend verhuurders zich gemeld bij hun stadsdeel. Dat is iets meer dan de helft van het geschatte aantal bedrijven die in dit veld actief zijn. Tweeduizend van hen hebben ook een verzoek ingediend om na afloop van de overgangstermijn met hun verhuur door te mogen gaan. Of het stadsdeel daarop ingaat, is erg onzeker. Rohland: "Van sommige bestuurders, zoals in Mitte, heb ik al gehoord dat zij waarschijnlijk alle aanvragen zullen afwijzen. Maar het weinig bezochte Marzahn-Hellersdorf is een ander geval."

Misbruik Amsterdamse regels

Waar Barcelona en Berlijn hard optreden tegen woningverhuur aan toeristen, heeft Amsterdam als een van de eerste steden ter wereld gekozen voor regulering. Tot grote vreugde van Airbnb. Sinds februari van dit jaar mogen bewoners hun huur- of koopwoning voor maximaal twee maanden per jaar aan anderen verhuren; zolang ze er zelf wonen, inkomsten- en toeristenbelasting afdragen, brandveiligheidseisen respecteren en toestemming hebben van de eigenaar of VvE. Bovendien mag de woning aan niet meer dan vier personen tegelijk worden verhuurd.

Maar wie controleert dat? Uit recent onderzoek van de Volkskrant naar zo'n zeventuizend via Airbnb aangeboden woningen in Amsterdam bleek een aanzienlijk deel van de verhuurders de regels aan hun laars te lappen. Voor afdelingsmanager Vergunningen en Handhaving Willy Anne van der Heijden van

de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven is dat geen verrassing. "Bij veel vakantiewoningen is sprake van illegale hoteltels. We komen tijdens controles soms panden tegen waar alle woningen aan toeristen worden verhuurd." In de eerste tien maanden van dit jaar zijn er volgens haar via Zoeklicht ook al 1900 meldingen van overlast binnengekomen. Over heel 2013 waren er slechts achthonderd tot duizend klachten. Het merendeel gaat over illegale woningverhuur aan toeristen.

Controleurs van WZS gaan zoveel mogelijk van dit soort meldingen na en speuren ook gericht websites af om overtreders op te sporen. Hoe dat digitaal rechercheren in zijn werk gaat, wil Van der Heijden niet verklappen. Ze is wel blij met de extra handhavingcapaciteit die het college in de begroting heeft opgenomen. Als de raad akkoord gaat, krijgt de dienst er binnenkort negen tot tien voltijds-contro-

leurs bij. Dat is een duidelijke trendbreuk met het vorige college. Dat gaf de dienst nog opdracht om 1,4 miljoen euro - grofweg 18 fte's - op handhaving te bezuinigen. Dat verlies wordt nu dus gedeeltelijk gecompenseerd.

York heeft het bedrijf begin dit jaar op die manier bijna tweeduizend 'hosts' verwijderd die volgens het bedrijf 'niet in overeenstemming handelden met de waarden van de Airbnb-community'. Onder druk van een rechtszaak kreeg de stad later ook een bestand met geanonimiseerde verhuurgegevens overhandigd waarin ze een jaar lang onderzoek mocht doen. Dat leidde uiteindelijk tot een gerechtelijk bevel om van 124 vermoedelijke overtreders de anonimiteit op te heffen. Of Airbnb daarin meegaat, is onzeker. Enkele verhuurders hebben het bedrijf inmiddels voor de rechter gedaagd, omdat het met deze stap tegen zijn eigen privacyregels in zou gaan.

Dit jaar al meer dan een verdubbeling van het aantal overlastmeldingen

Van der Heijden wil niet zeggen of Amsterdam bij Airbnb op vergelijkbare stappen heeft aangedrongen. "We zijn over veel onderwerpen met elkaar in gesprek. Daar hoort ook handhaving bij." Public policy officer Molly Turner

van Airbnb wil wel kwijt dat ze er niet principieel op tegen is om informatie met overheden te delen. "Maar we willen wel de privacy van onze gebruikers strikt beschermen." Ze bevestigt dat sommige professionele verhuurders in Amsterdam de website gebruiken om woningen te verhuren. Daar wordt volgens haar ook met de gemeente over gesproken. "Het is alleen lastig om te beoordelen of deze verhuurders in strijd met de nieuwe regels opereren. Ik heb begrepen dat er nog veel vergunningen op basis van het oude beleid in omloop zijn." ■

Single wordt de norm

Het Amsterdam van 2045 telt veel meer eenpersoonshuishoudens dan de huidige stad, zo rekent demograaf Jan Latten voor. Deze 'happy singles' hebben minder geld te besteden. Dat betekent een grotere vraag naar kleine stadsappartementen. | Bert Pots

Voorspellen blijft moeilijk, zeker als het om de toekomst gaat. Maar demograaf Jan Latten weet één ding zeker: het aantal huishoudens in ons land groeit sterk. Over dertig jaar hebben we er volgens hem ruim 1 miljoen huishoudens bij. En die willen allemaal een woning. Zeker in stedelijke gebieden zal de groei komen van alleenstaanden. De moderne stad blijft ook het domein van gezinnen, maar de groei van het aantal alleenstaanden heeft op een stad als Amsterdam een stevig effect. De groeiende woningvraag relateert hij aan de tijdgeest. "De dynamische twintigers en dertigers van vandaag zetten de toon," aldus Latten. "En die zijn anders dan de twintigers van dertig jaar geleden. Toen gingen ze trouwen en vormden ze gezinnen. Deze babyboomers zorgden in de jaren zeventig en tachtig voor een explosieve vraag naar eengezinswoningen. De huidige twintigers zijn veel flexibeler. Die stellen de komst van kinderen uit en het is maar de vraag of dat er later met of zonder partner-nog van komt."

Daarbij blijft het aantal scheidingen toenemen: "Ook vijftigers gaan steeds vaker scheiden. Het leger van exen is daarmee het enige leger dat groeit. En elke scheiding leidt tot minstens één verhuizing."

Flexrelaties

Nog zo iets: de happy single. De moderne mens wil volgens Latten enorm genieten: "Genieten van het leven is het belangrijkste doel. Zowel mannen als vrouwen stellen hoge eisen aan hun re-

werksteden bieden moderne burgers daarvoor de mogelijkheden. Bedrijven bevinden zich op plaatsen waar ze hun potentiële werknemers kunnen vinden. En de infrastructuur is zodanig ontwikkeld, dat Amsterdammers heel goed in Utrecht of Rotterdam kunnen werken."

Kleiner wonen

Het ontbreken van een vaste partner heeft wel financiële consequenties: "Met een partner kunnen de woon-

"Ook vijftigers gaan steeds vaker scheiden"

latie. Als die niks toevoegt, dan wordt gauw een ander gezocht. Daarom floreren datingsites. We komen in onze onderzoeken mensen tegen die altijd weer verliefd willen worden." Flexibele relaties passen bij een flexibel arbeidsbestaan. "Love-hoppers houden van job-hoppen. Moderne net-

kosten worden gedeeld. Maar als je single bent en je wilt per se in de stad wonen om die ideale partner te ontmoeten, dan zijn Amsterdam of Utrecht te duur. Dan ontstaat als vanzelf een markt voor kleinere woningen. In New York of Tokio is klein wonen al de grote trend. Dat gaat ook in Nederland ge-

Eens? Of oneens?

Wordt Amsterdam straks het domein van 'happy singles'? We leggen de stelling v

Friso de Zeeuw:

"Twintigers vertonen traditioneel gedragspatroon"

"Zeker. Er is een kleine groep jonge alleenstaanden die alles wil delen en aan 'love hopping' doet. Ze zijn zeer getalenteerd. Ze werken in korte tijd voor zeer gerenommeerde werkgevers in binnen- en buitenland. En huren daarom ook vooral. Er bestaat in de hipste (en duurste) steden dus zeker een markt voor kleine huurappartementen.

De grootste groep twintigers en dertigers vertoont echter een vrij traditioneel gedragspatroon. Zodra zij geld en een partner hebben, dan zien we ze terug in de verkoopkantoren van Bouwfonds. Ze willen een koopwoning in een rustige buurt, kopen -ouderwets- een auto en krijgen kinderen die ze oud-Hollandse namen geven. Er zijn geen aanwijzingen dat hierin verandering komt."

Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten Bouwfonds



Gerard Anderiesen:

"Dit is een langlopende trend"

"Al vanaf de jaren zeventig neemt de omvang van huishoudens af. De afgelopen jaren liep de woningbezetting door de crisis weer wat op, maar de trend naar meer eenpersoonshuishoudens zal wel doorgaan. Alleenstaanden hebben minder te besteden. Ze melden zich om samen woningen te huren en sluiten zogeheten friends-contracten. Of ze kopen een klein appartement. Ons project De Studio richt zich op studenten en starters, maar daar vestigen zich ook wel oudere alleenstaanden. Het zou heel goed zo kunnen zijn dat zich in de toekomst meer van dergelijke kopers melden. Mensen die absoluut in de stad willen wonen. Ook de kleine huurwoningen die corporaties doorgaans verkopen, kunnen voor hen ook interessant zijn. De gemeente moet zich meer rekenschap geven van die ontwikkeling. Vaak wordt bij nieuwbouw ook gevraagd om grotere woningen. Dat aanbod ligt in de toekomst minder voor de hand." Gerard Anderiesen, bestuurder van Stadgenoot





beuren. Nu zien we nog dat een complex als De Studio wordt aangeboden voor studenten en starters, maar straks gaan daar ook ouderen wonen.”
 Hoe klein? “Een appartement van 36 m2 of nog kleiner blijkt elders voldoende. Een huis hoeft door technologische ontwikkelingen helemaal niet meer zo groot te zijn. De televisie is plat. Een Ipad maakt het meeslepen van een boekenkast of cd-verzameling overbodig. De opkomst van fast fashion – je wilt er toch goed uitzien – maakt een grote kledingkast minder noodzakelijk. En een grote keuken? Het leven speelt

zich goeddeels buiten de deur af. Een bed is voldoende.”
 Latten wijst ook nog op een andere trend. Het opleidingsniveau stijgt, vooral onder vrouwen. Zij zoeken vrijwel altijd een partner met een vergelijkbaar opleidingsniveau. Lageropgeleide mannen betalen de rekening. “Al die vroegtijdige schoolverlaters missen de boot. Uit onderzoek blijkt toch al dat zij grote moeite hebben met alle veranderingen en vrijheden. Zij zullen weer alleen, wellicht met een kind, een groot beroep doen op de sociale huursector.”

JAN LATTEN

Jan Latten is senior onderzoeker bij het CBS en hoogleraar demografie aan de Universiteit van Amsterdam. In zijn boek ‘Liefde à la Carte’ kondigde hij een aantal jaren geleden al een samenleving aan waarin vrouwen de dienst uitmaken. Zijn verwachtingen over de woningmarkt zijn ontleend aan zijn bijdrage aan een congres over vastgoedwaardering, dit najaar in Breukelen.

van Latten voor aan vier woningmarktprofessionals.

Erik Leijten: **“Vraag eenpersoonswoningen groeit sterk”**

“Zonder twijfel groeit de vraag naar eenpersoonswoningen de komende jaren sterk, vooral in grootstedelijke omgevingen met uitstekende voorzieningen. Het aanbod wordt zoals altijd vanuit de vraag gestuurd. Je moet daarbij twee groepen onderscheiden: senioren die onbezorgd willen leven en jonge, hoogopgeleide stadsbewoners. Zij zijn in alles flexibel en wensen hun budget aan andere zaken dan wonen te besteden. Dat leidt tot een vraag naar woningen die kleiner zijn, dan nu gebruikelijk is.”

Erik Leijten, directeur Hurks vastgoedontwikkeling



Boris van der Gijp: **‘Zonder verhuurderheffing bouwen we zo duizenden woningen voor die singles’**

“Demografie is een krachtige motor achter het beleggingsbeleid, maar veel partijen investeren nog in de demografische situatie van gisteren: een huis met een tuintje. Gemeenten geven in bestemmingsplannen vooral ruimte voor grote woningen. De rijksoverheid ontmoedigt investeerders de kleine woningen van de toekomst te bouwen. Als de verhuurderheffing van tafel gaat, dan staan beleggers klaar duizenden woningen voor die ‘happy singles’ te realiseren. Bij nieuwe winkelontwikkeling in de vijftien grootste steden is die verandering in het denken al wel gaande. Om de ‘happy singles’ happy te houden is het belangrijk niet alleen in de winkels zelf, maar vooral ook in de winkelomgeving te investeren. Dus te zorgen voor een inspirerende openbare ruimte, goede koffie en andere voorzieningen.”

Boris van der Gijp, director Strategy & Research Syntrus Achmea



“Productie wordt afgeremd door toezichthouders”

De van oorsprong Delftse studentenhuysvester DUWO is naast De Key de grote huisvester van studenten in de regio Amsterdam. DUWO wil de komende jaren jaren nog stevig doorbouwen. Geld is er genoeg, maar de toezichthouders trappen op de rem. | Fred van der Molen

Volgens DUWO-onderzoek is er in Amsterdam een tekort van bijna 9.000 studentenwoningen en kan dit oplopen tot 16.000 in 2021. DUWO heeft grote bouwambities. Kan de productie doorgaan nu andere corporaties nauwelijks meer als (mede-)financier optreden?

“Voor ons is het al lang duidelijk dat we het niet meer van corporaties moeten hebben. Jaren terug haalden we geld op bij rijke corporaties uit Limburg en Brabant. En in Amsterdam konden we in 2004 mooi opstarten dankzij Rochdale. Dat is een fantastische samenwerking, maar de financieringsmogelijkheden van Rochdale zijn ingeperkt. Dat betekent dat we minder samen doen, maar we houden natuurlijk gedeeld eigendom. Zo hebben we Sciencepark I nog gezamenlijk gefinancierd, maar is SciencePark II volledig ons eigendom.

Onze belangrijkste financiers zijn al enige tijd pensioenfondsen en particuliere beleggers. Zo is de Spinozacampanus eigendom van Haerzathe, een financier uit Twente. Dezelfde partij financiert nu ook de tweede fase. De renovatie van De Feniks, het oude CASA400, wordt betaald door eigenaar Bouwinvest. En in Leiden doen we zaken met Syntrus Achmea. De formule is daarbij steeds: het gebouw blijft eigendom van de financier; wij geven een langdurige huurgarantie van twintig jaar en beheren het complex. Beleggers zijn voor langere tijd zeker van een rendement rond de 4 procent; wij van woonruimte voor studenten.”

Beleggers zijn gretig om in studentenhuysvesting te stappen. Zo heeft DUWO met het Duitse IC-Campus bouwplannen voor 150 miljoen euro aangekondigd,

voor een groot deel in Amsterdam. Hoe staat het met alle bouwplannen?

“Momenteel bouwen we de tweede fase Spinozacampanus met belegger Haerzathe en zijn we betrokken bij de ombouw van het Elseviergebouw, dat we in eigen bezit hebben, en van een kantoorpand aan de Boelelaan, in beheer van Rochdale. Verder hebben we met IC Campus bouwplannen in Noord, op Zeeburgereiland en bij station Lelylaan in ontwikkeling. In totaal zijn we met hen met drie nieuwe projecten bezig, maar de realiteit is dat we bij geen van die projecten al groen licht hebben.”

Groen licht. Van wie?

“Van onze Raad van Commissarissen. En daarachter van de externe toezichthouders, het Waarborgfonds (WSW) en het Centraal Fonds (CFV). Je merkt dat die door alle gedoe in de corporatiesector veel voorzichtiger zijn geworden. Die zien huurverplichtingen van twintig jaar namelijk als een toenemend bedrijfsrisico. Onze hele omgeving wil dat we doorgaan, maar aan de andere kant is voorzichtigheid troef. Het remt ons in ons ondernemerschap. Voor Delft, Den Haag en Leiden kun je zeggen dat we bijna uitgebouwd zijn. Maar in Amsterdam kunnen we nog lang doorgaan.”

Samenvattend: er is een groot tekort aan studentenhuysvesting in Amsterdam; er is geld zat om te investeren in nieuwbouw. Maar de toezichthouders trappen op de rem?

“Daar komt het op neer. Het WSW let vooral op de continuïteit van de bedrijfsvoering. Langdurige huurverplichtingen vormen in hun ogen een potentieel bedrijfsrisico. Wat niet helpt is dat de overheid zelf voor extra onzekerheid zorgt door die verhuurderheffing. Men blijft maar afromen. Wij moeten ook voor alle

Laatste aanwinst: De Feniks



Deze zomer betrokken studenten De Feniks, het voormalige CASA400. Eigenaar Bouwinvest strippte het oude gebouw volledig en bouwde in het geraamte 342 zelfstandige studentenwoningen. De bruto huur voor de studio's bedraagt 459 euro, inclusief stookkosten, elektra, internet/tv, etc. Met huurtoeslag komen de maandlasten op 331 euro. DUWO huurt en exploiteert het gebouw.



zelfstandige wooneenheden afdragen; dit jaar al 11 miljoen euro. Wij blijven in Amsterdam plannen met IC Campus verder ontwikkelen. Maar zonder de zekerheid dat er aan het eind groen licht komt. Als dat er niet komt, is dat heel jammer. Dankzij de samenwerking met IC Campus en andere beleggers kunnen we de vraag beter beantwoorden. Wat IC extra aantrekkelijk maakt is het Netwerk Cum Laude dat we samen oprichten. Daar-

kant op. We willen die beweging ondersteunen door gepaste huisvesting aan te bieden.”

Het nieuwe Amsterdamse college geeft geen prioriteit meer aan studentenhuysvesting. Hoe nadelig is het eigenlijk als een gemeentelijke productiedoelstelling ontbreekt?

“Ik heb vernomen dat er alsnog een productiedoelstelling wordt geformuleerd.

Heleen de Vreese: “De realiteit is dat je vooral met studentenhuysvesting grote aantallen nieuwbouw kunt realiseren”

Heel belangrijk daarbij is het campuscontract. Dat geeft de belegger de zekerheid dat hij het na twintig jaar eventueel snel kan gaan uitponden.”

Maakt het eigenlijk veel uit. Zo’n gemeentelijke doelstelling?

“Toch wel. Het zit niet in het geld. Maar de ambtelijke molens draaien sneller als iets tot politieke prioriteit wordt verklaard. Je hebt meer medewerking. En een wethouder wil toch aan het einde graag zijn doelstellingen kunnen afvinken.

Waar ik wel mee worstel, is dat veel toevoegingen van andere partijen uit de vorige periode in het dure segment zitten, boven de 500 euro. Het is goed dat er meer variatie is gekomen, maar in dat hoge segment zit snel een grens. De meeste studenten kunnen zich zo’n woning niet permitteren. Ik verwacht dan ook dat verhuurders van die complexen niet erg streng zullen omgaan met het campuscontract om leegstand te voorkomen. We moeten oppassen om geen nieuwe zeepbel te creëren.”

Wat voor soort woningen wil DUWO vooral toevoegen?

In Amsterdam wonen heel veel studenten op kamers. De grootste vraag zit dan ook in zelfstandige woonruimte.

Geld zat om te investeren, maar toezichthouders trappen op de rem

mee kunnen we ook de internationalisering van universiteiten ondersteunen, o.a. door internationaal marktonderzoek uit te voeren. Daar ligt de grote uitdaging. Als universiteiten mondiaal mee willen blijven tellen, moeten ze die

Zo’n 8000 over vier jaar. Ik begrijp overigens wel dat ze ook wel eens andere groepen meer prioriteit willen geven. Maar de realiteit is dat je vooral met studentenhuysvesting grote aantallen nieuwbouw kunt realiseren.

DUWO IN REGIO AMSTERDAM

De Delftse studentenhuysvester DUWO steekt eind jaren negentig de gemeentegrenzen over. In Den Haag neemt DUWO de huysvesting van de Haagse Hogeschool over, opent er een kantoor en bouwt een torenflat aan de Laakhaven. En in 2003 start de studentenhuysvester op uitnodiging van de Universiteit van Amsterdam in de hoofdstad. DUWO krijgt snel schaalgrootte door de overname van wooncomplexen van de Hogere Economische School en door de fusie met de Amstelveense studentenhuysvester Intermezzo krijgt DUWO de grootste campus van Nederland onder haar hoede: Uilenstede. In de jaren daarna ontwikkelt DUWO tal van nieuwbouwplannen. In 2010 begint DUWO met een ingrijpende modernisering van Uilenstede, met veel nieuwbouw. Binnen de stadsgrenzen verrijzen grootschalige studentcomplexen als Sciencepark I en II. Andere DUWO-complexen staan in Hoofddorp, Haarlem, Delft, Den Haag en Leiden. De studentenhuysvester start binnenkort in Deventer en Wageningen.

Of in ieder geval in woonruimte met eigen sanitair. Maar dat laatste is financieel voor studenten niet aantrekkelijk, omdat een woonruimte zonder keuken geen recht geeft op huurtoeslag. En een student betaalt met huurtoeslag voor een kamer van 375 netto maar 225 euro. Wij willen daarom vooral zelfstandige woningen toevoegen met huren onder de huurtoeslaggrens voor mensen tot 23 jaar.”

Afbouw in regio

Heeft DUWO nog plannen elders in de regio Amsterdam?

“Nee. We bouwen daar eerder af. In Haarlem neemt de vraag af omdat In-Holland daar inkrimpt en Hoofddorp blijkt niet erg gewild. We zijn daar onze woningen in complex Rottumeroog nu aan het verkopen. We concentreren ons kortom op Amstelveen en Amsterdam.”

De nieuwe Woningwet heeft grote gevolgen voor corporaties. Wat betekent het voor studentenhuisvesters als DUWO?

“Voor ons valt het relatief mee. Die verscherpte governance is geen probleem. We staan er gezond voor en voldoen aan alle parameters. Bovendien is het nu al voorzichtigheid troef. Wel voorzie ik dat de ontwikkeling van campussen ons onmogelijk wordt gemaakt door die scheiding tussen maatschappelijk (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) vastgoed. Wat we nu op Uilenstede doen - een campus met een theater, café, ontspanningsruimte, gezondheidscentrum en wat kleine bedrijfsruimtes - kan straks niet meer. Ten slotte krijgen stakeholders meer invloed. Volgens het kabinet zijn dat huurders en gemeenten. Maar wij beschouwen onderwijsinstellingen als onze belangrijkste stakeholders.” ■

HELEEN DE VREESE

Heleen de Vreese is op 12 september benoemd tot tweede bestuurder van DUWO, naast Jan Benschop. Ze was al plaatsvervangend bestuurder. Beide bestuurders hebben een portefeuillevreemde. De Vreese is in haar nieuwe functie onder andere eindverantwoordelijk voor alle vestigingen. Daarnaast blijft zij directeur van de vestiging Amsterdam.

Hoop gevestigd op ‘Friends-contracten’ en studentenwoningen

Toestroom vluchtelingen

De grote toestroom van vluchtelingen naar Nederland is een flinke extra belasting voor de toch al ernstig verstopte Amsterdamse woningmarkt. Corporaties en gemeente zoeken naarstig naar oplossingen. Dat valt niet mee, maar de urgentie van het probleem lijkt te leiden tot innovatieve oplossingen. “Net als met de studentenhuisvesting.” | Johan van der Tol

“Die 1900 vluchtelingen gaan de corporaties volgend jaar lang niet allemaal huisvesten”, zegt Egbert de Vries. Hoeveel het er dan wel zullen zijn, kan de directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) niet precies zeggen. “We willen ook geen

ten. Terwijl er nog een achterstand was uit 2013, toen de stad vijfhonderd ‘vergunninghouders’ onderdak moest bieden. En in 2015 zijn het er, inclusief te verwachten achterstand, zelfs 1900. Dit jaar kunnen de corporaties zo’n driehonderd betaalbare woningen uit

Amsterdam met name in trek bij alleenstaande mannen onder de dertig

valse verwachtingen wekken.” Door de vrij plotselinge grote toestroom van vluchtelingen, zien de gemeente Amsterdam en de corporaties zich voor een enorme opgave gesteld. Waar het er jarenlang ruim minder dan vijfhonderd waren, moet de gemeente dit jaar maar liefst 740 vluchtelingen met een verblijfsvergunning huisves-

de reguliere voorraad vrijmaken voor vluchtelingen, vertelt Jeroen Rous van de AFWC. Volgend jaar kunnen er daar nog honderd bijkomen. Daarnaast hoopt de Federatie er ook “enkele honderden” te huisvesten door drie of meer mensen een woning te laten delen met zogenoemde Friends-contracten, genoemd naar de Ameri-

TAAKSTELLING EN WONINGAANBOD

Het Rijk maakt halfjaarlijks een schatting van het aantal vluchtelingen dat in de komende tijd een verblijfsvergunning zal krijgen. Iedere gemeente is verplicht een aantal vergunninghouders op te nemen naar rato van de bevolkingsomvang. Vluchtelingen met een verblijfsvergunning mogen een voorkeur aangeven voor een woonplaats in de regio waaraan hun asielzoekerscentrum is verbonden. Amsterdam is met name in trek bij alleenstaande mannen onder de dertig, vertelt Piet Keijzer, van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. “En dat schiet niet op. Deze groep zorgt voor een bezetting van 1,3 personen per woning, terwijl je met gezinnen gelijk vier of vijf mensen huisvest.”

Dit jaar moet de stad 940 vluchtelingen een woning bieden: 740 volgens de taakstelling plus nog tweehonderd van vorig jaar (zie tabel). WZS schat dat de gemeente op 1 januari 2015 nog een achterstand heeft van 530 kandidaten, terwijl voor 2015 een nieuwe taakstelling wacht van 1370 mensen. Het totaal te huisvesten vluchtelingen komt daarmee volgend jaar op 1900. In 2013 werden zo’n 5500 sociale huurwoningen op de reguliere manier door corporaties te huur aangeboden. “Maar daarvan zijn er maar 3800 betaalbaar voor deze groep”, aldus Keijzer. Als het aanbod in 2015 even klein blijft en de toewijzing aan vluchtelingen op de gebruikelijke manier verdergaat, “dan vraag je je af wat er overblijft voor andere woningzoekenden”, aldus Keijzer. “Dat gaat ook niet gebeuren”, bezweert AFWC-directeur Egbert de Vries. Overigens hebben vertegenwoordigers van particuliere verhuurders aan de gemeente laten weten dat komend jaar zeker wel 50 vluchtelingen in 25 particuliere huurwoningen zouden kunnen worden gehuisvest. “En meer als er garanties zijn voor de huurbetaling”, aldus Keijzer. “Maar bij particuliere verhuurders worden goedkopere woningen steeds schaarser.”

Woningnoden noopt tot woningdelen

kanse tv-serie over vrienden die een appartement delen. Die contracten worden al gebruikt bij vrijesectorwoningen, maar zouden, als de gemeente ermee instemt, ook kunnen worden toegepast in het betaalbare segment.

De mogelijkheid een sociale huurwoning te delen staat dan niet alleen open voor vluchtelingen, maar ook voor 'gewone' woningzoekenden. En daarmee zou toch een vergaande vernieuwing worden doorgevoerd in het Amsterdamse woningverdelingssysteem.

Voorwaarde is wel dat de kandidaten daadwerkelijk 'friends' zijn en dat ze

Ali Shinwari wachtte liever op een woning in de hoofdstad:
"Ik studeer in Amsterdam en er is meer werk"



STADSREGIO EN ANDERE STEDEN

Als we de vluchtelingenhuisvesting in de hele Stadsregio Amsterdam bekijken, dan blijkt Amsterdam het gemiddelde resultaat flink omlaag te trekken. Alleen Oostzaan en Haarlemmermeer hebben verhoudingsgewijs op 1 oktober dit jaar minder resultaat geboekt. Oostzaan laat weten dit jaar nog vier vergunninghouders te kunnen huisvesten.

In vergelijking met Utrecht, een stad met een overeenkomstige woningdruk, doet Amsterdam het echter niet zo slecht. Den Haag en Rotterdam boeken betere resultaten, maar daar is de woningmarkt meer ontspannen.

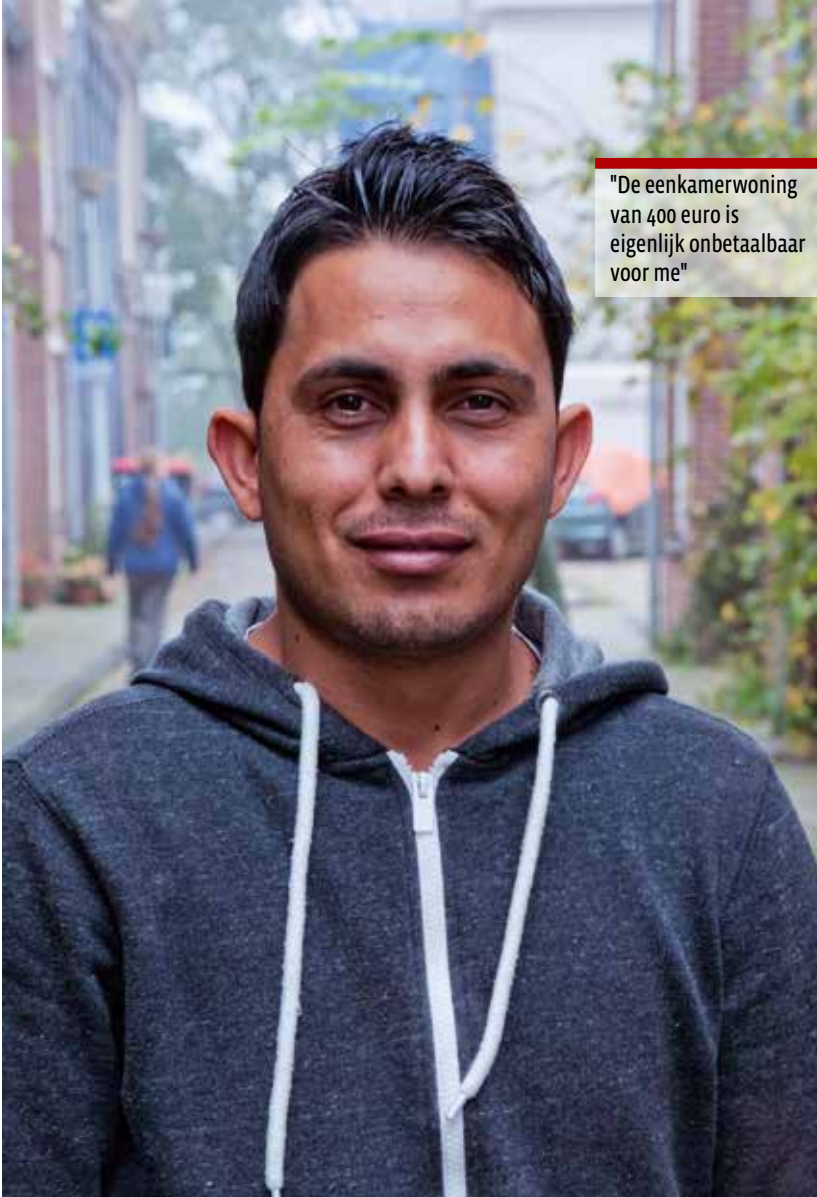
Huisvesting van vergunninghouders is in de eerste plaats een taak voor de gemeente. Wanneer die in gebreke blijft, kan de provincie ingrijpen. Binnen de Stadsregio Amsterdam wordt bepaald welk type huishouden het best in welke gemeente kan worden ondergebracht. "Dat betekent dat eenpersoonshuishoudens het best naar Amsterdam kunnen en gezinnen naar omliggende gemeenten", aldus Mette Vernooij van de Stadsregio. "De meeste vergunninghouders zijn alleenstaanden en voor gemeenten met veel eengezinswoningen is dit een knelpunt." Anderzijds kost het huisvesten van alleenstaanden meer woningen dan het huisvesten van gezinnen, terwijl de quotumregeling is gebaseerd op aantallen personen. Bij het plaatsen van vluchtelingen wordt rekening gehouden met familiebanden. Eerstegraads familieleden komen doorgaans in dezelfde gemeente terecht als hun familie. "Dat bevordert de integratie", zegt Vernooij.

De Stadsregio verzorgt de informatie-uitwisseling tussen gemeenten, bijvoorbeeld over nieuwe rijksregelingen en alternatieve huisvestingsvormen. Vernooij: "Bij kleine gemeenten vormen vluchtelingen vaak maar een deeltaak van een ambtenaar. Terwijl Amsterdam er meer mensen op kan zetten en vaak voorop loopt in het bedenken van oplossingen."

OVERZICHT VLUCHTELINGENHUISVESTING

	Achterstand op 1 jan. 2014, (- = voorsprong)	Taakstelling 2014	Taakstelling 2014 + achterstand	Realisatie tot 1 oktober 2014	Nog doen per 1 oktober 2014.	Gerealiseerd op 1 okt in % vd totale opgave voor 2014	Taakstelling 1e halfjaar 2015
Aalsmeer	10	29	39	14	25	36%	26
Amstelveen	21	78	99	69	30	70%	71
Amsterdam	201	740	941	280	661	30%	667
Beemster	-6	9	3	5	-2	167%	8
Diemen	1	24	25	16	9	64%	22
Edam-Volendam	8	27	35	14	21	40%	24
Haarlemmermeer	9	133	142	21	121	15%	119
Landsmeer	1	10	11	5	6	45%	9
Oostzaan	1	9	10	0	10	0%	8
Ouder Amstel	3	13	16	9	7	56%	11
Purmerend	-3	73	70	49	21	70%	66
Uithoorn	9	27	36	24	12	67%	24
Waterland	3	17	20	8	12	40%	15
Wormerland	3	15	18	10	8	56%	13
Zaanstad	15	139	154	102	52	66%	125
Zeevang	-1	7	6	4	2	67%	6
Totaal Stadsregio	275	1350	1625	630	995	39%	1214
Almere	-9	180	171	76	95	44%	
Den Haag	-3	465	462	221	241	48%	
Rotterdam	62	566	628	363	265	58%	
Utrecht	35	299	334	64	270	19%	

Bronnen: ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Veiligheid en Justitie, Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Stadsregio Amsterdam



"De eenkamerwoning van 400 euro is eigenlijk onbetaalbaar voor me"

Ali Shinwari (19) komt uit Afghanistan en woont nu drie maanden in Amsterdam. Door problemen rond zijn familie - meer kan hij er niet over vertellen - kwam hij in levensgevaar en moest zijn land verlaten. Na een verblijf op Schiphol en in Oisterwijk belandde hij in het AZC in Almere. Daar heeft Ali, nadat hij zijn verblijfsvergunning kreeg, een jaar en zeven maanden moeten wachten op een woning in Amsterdam.

"Bij het COA zeiden ze dat ik beter Almere kon opgeven omdat Amsterdam moeilijk en duur was", zegt Ali. "Maar ik volg een MBO-studie luchthavenlogistiek in Amsterdam en hier is ook meer werk." De eenkamerwoning in Oost is eigenlijk onbetaalbaar voor hem. "De huur is 400 euro, terwijl ik 600 euro krijg. Met gas, water en zorgverzekering erbij, is er weinig geld over voor eten. Vrienden van mij in het AZC wachten al meer dan twee jaar op een woning in Amsterdam."

Woningdelen kan de doorstroming vergroten. "Maar niet iedereen wil dat. Ik wil liever rust. En als de woning tijdelijk is, verleg je het probleem."

niet zodanig worden gekort op hun uitkering dat ze de huur niet meer kunnen betalen.

Daarnaast kunnen vluchtelingen die gaan studeren een studentenwoning betrekken. "Het is opmerkelijk dat hun tot nu toe nooit is gevraagd of ze wilden studeren en in een studentenwoning wilden wonen", aldus Rous. Met deze oplossing zouden ook "enkele honderden" vluchtelingen kunnen worden geholpen. Maar dan blijven er evengoed honderden over die volgens de AFWC "niet nu in Amsterdam kunnen wonen".

Daarvoor zou volgens De Vries naar 'second best-oplossingen' kunnen worden gekeken als huisvesting in tijdelijke woongebouwen of tijdelijke bewoning van her te bestemmen gebouwen. Realisatie daarvan kost tijd, inspanningen en geld (ook voor de gemeente). Daarbij loert het gevaar van concentratie en dat is, net als veel verhuizen, niet goed voor de integratie. "En we schuiven het probleem voor ons uit", aldus De Vries. Hoewel sommige 'second best' zijn, vinden alle betrokken partijen het wel goed dat over dergelijke oplossingen wordt gesproken. "Het zorgt voor

vernieuwing en nieuwe impulsen", zeg Rous. "Net als bij de studentenhuysvesting."

VluchtelingenWerk

Zodra een kandidaat eenmaal een woning toegewezen heeft gekregen, komt Stichting VluchtelingenWerk van Amstel tot Zaan (SVAZ) in beeld. Een medewerker van de stichting informeert en begeleidt bij zaken als de woning-inrichting, het wonen zelf, uitkeringen, toeslagen, verzekeringen, onderwijs voor kinderen en volwassenen en het zoeken naar werk.

Het worden drukke tijden voor SVAZ, vergelijkbaar met de tijd van het generaal pardon vijf jaar geleden. "Toen zijn in goede samenwerking met gemeente en corporaties in anderhalf tot twee jaar tijd 1200 vergunninghouders geplaatst en begeleid in Amsterdam. Maar nu is het door de achterstand nog betrekkelijk rustig in Amsterdam zelf", zegt SVAZ-directeur Mária van Veen. Zij vindt dat er wellicht iets eerder actie ondernomen had kunnen worden. "Sinds begin vorig jaar lopen de taakstellingen op. In augustus 2013 hebben we bij de gemeente en later ook bij de corporaties aan de bel getrokken, maar de urgentie werd toen nog niet gevoeld."

Als vluchtelingen niet tijdig worden gehuisvest, gaat voor hen kostbare tijd verloren, volgens Van Veen. De inburgering, die in drie jaar voltooid zou moeten zijn, begint immers al zodra de vluchteling een verblijfsvergunning heeft. En inburgeren gaat lastig wachtend in een asielzoekerscentrum (AZC). Het AFWC zegt op haar beurt dat ze er op tijd bij was: sinds februari dit jaar is ze er intensief mee bezig. Piet Keijzer van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven kan zich de reactie van VluchtelingenWerk voorstellen. "Die grote toename kwam voor ons toch onverwacht." Van Veen benadrukt overigens dat de samenwerking tussen de partijen goed is.

Van Veen ziet het woningdelen als mogelijke oplossing, "mits het op vrijwillige basis is en er niet wordt gekort op uitkeringen". Tijdelijke huisvesting zou niet al te kort moeten zijn en met vooruitzicht op een permanente woning. Daarbij: vluchtelingen zijn honkvast; ruim driekwart woont na vijf jaar nog op het eerste adres. De vluchtelingen bouwen in ieder geval wel woonduur op met deze uit nood geboren oplossingen. Voorkomen moet worden dat ze op straat belanden. ■

Woonduur wordt afgeschaft



Per 1 januari wordt de nieuwe Huisvestingswet van kracht en uiterlijk 1 juli 2015 moeten gemeenten de nieuwe regels hebben geïmplementeerd. Sommige wijzigingen zijn ingrijpend. Zoals de afschaffing van de woonduur. Iedere inwoner kan zich maar het beste inschrijven bij WoningNet. | Fred van der Molen

Het kabinet wil met de nieuwe Huisvestingswet het recht op vrije vestiging vergroten. Het mes gaat daarom in voorrangregels voor eigen inwoners of voor mensen met een economische binding.

De wet gaat begin volgend jaar in, maar gemeenten hebben tot uiterlijk 1 juli om een nieuwe huisvestingsverordening op te stellen. Een complicerende factor daarbij is dat stadsregio's per 1 januari hun wettelijke status verliezen. De huidige verordening geldt voor hele Stadsregio Amsterdam, een verband van zestien gemeenten rond Amsterdam. De betrokken gemeenten hebben de intentie gezamenlijk te blijven optrekken. Dat kan door middel van een regionale verordening, maar ook via een gezamenlijke beleidsafpraak die elke gemeente individueel in een verordening omzet. De nieuwe wet biedt overigens nog redelijk wat ruimte om de eigen woningmarkt af te schermen: mits gemotiveerd mag maximaal de helft van de sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met regionale binding. De helft daar weer van mag aan woningzoekenden met binding aan de gemeente worden toegewezen. Voor kleine gemeenten wijzen op dit moment een veel hoger percentage via lokale maatwerkregelingen toe aan eigen inwoners.

Enorme cultuuromslag

De meeste sociale huurwoningen worden nu toegewezen op basis van de langste wachttijd. Daarvoor telt zowel woonduur als inschrijfduur bij WoningNet. Elke inwoner bouwt vanzelf woonduur op door niet te verhuizen. Een gepensioneerde Amsterdammer kan daardoor met dertig jaar woonduur eenvoudig verhuizen richting zijn kinderen in Purmerend. Dikke kans dat hij boven aan de lijst staat als daar een gelijkvloers appartementje vrijkomt. Dat verandert, althans op termijn. Het concept woonduur wordt namelijk ge-

schraapt als volgordecriterium. Volgens beleidsadviseur Sanne van der Lelij van de Stadsregio Amsterdam is dat onvermijdelijk: "Woonduur bevat impliciet een vorm van regionale binding en de ruimte daarvoor is beperkt. En als we die bindingscomponent uit het woonduurbeginsel schrappen, kunnen woningzoekenden in de hele EU er een beroep doen."

Het afschaffen van de woonduur heeft consequenties voor alle inwoners. "Je moet straks wel over bovennatuurlijke gaven beschikken om te weten dat je over twintig jaar behoefte hebt aan andere woonruimte", zegt Ron Kiburg, beleidsadviseur van het Huurdersoverleg Zaanstad (HOZ). "Nu hoeft je daar niet over na te denken. Je schrijft je pas in als de situatie daarom vraagt. Dit vraagt een enorme cultuuromslag."

Overgangsregeling

Er komt een overgangsregeling, maar de details daarvan zijn nog onderwerp van overleg tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Vast staat dat iedereen die zijn woonduur wil behouden, zich bij WoningNet moet inschrij-

ven. Wie dat op tijd doet - binnen een nog te bepalen termijn - ziet zijn opgebouwde woonduur één op één omgezet in inschrijfduur. Die rechten gelden tijdelijk. Aanvankelijk werd gedacht aan een termijn van acht jaar, maar in het laatste voorstel is het vijftien jaar. Van der Lelij: "Dat is nu de gemiddelde woonduur voor inwoners die verhuizen."

Dat betekent dat de Amsterdammer uit ons voorbeeld straks na inschrijving ook dertig jaar inschrijfduur heeft, maar over vijftien jaar terugvalt naar vijftien jaar inschrijfduur.

Huurdersorganisaties uit Amsterdam (HA) en de Zaanstreek (HOZ) hebben erg aangedrongen op zo'n lange termijn. Ron Kiburg, beleidsadviseur van de HOZ, heeft nog wel een andere zorg: de termijn waarbinnen inwoners zich moeten inschrijven bij WoningNet om hun woonduur te verzilveren. "Hoe bereik je op tijd al die mensen voor wie dit van belang is. Er wordt nu gesproken over een half jaar. Dat lijkt me heel kort. Waar we ook tegen aanhikken zijn de inschrijfkosten bij WoningNet. Wat nu gratis is, daar moet straks voor betaald worden." ■

BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN NIEUWE HUISVESTINGSWET

→ Minder bindingseisen

Maximaal de helft van de sociale huurwoningen mag straks met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio. De helft daar weer van (25% dus) mag aan woningzoekenden met binding aan de gemeente worden toegewezen.

→ Maatwerkregelingen moeten aangepast

De Stadsregio heeft een aantal kleinschalige regelingen rond volgordebepaling en lokale beleidsruimte. Denk aan regels rond het samenvoegen van woonduur bij samenwoning of het tijdelijk behoud van inschrijfduur en woonduur na verhuizing.

→ Alleen nog beperkingen voor goedkope huurvoorraad (<€700)

Voorrangregels voor bepaalde koopwoningen zijn niet meer toegestaan.

→ Geen basis meer voor woningtoewijzing tbv leefbaarheid.

Daarvoor kan alleen de wet Grootstedelijke Problematiek ('Rotterdamwet') nog worden ingezet.

→ Geen financiële compensatie meer bij woningonttrekking.

Zelf

De jaarlijkse zelfbouwmarkt van de gemeente Amsterdam vond dit keer plaats op Zeeburgereiland op 4 oktober. Belangstelling was er genoeg voor de kavels die de gemeente Amsterdam op de markt bracht. De organisatie zelf schat het aantal bezoekers op 750. De meest fanatieke zelfbouwers kampeerden enige weken op Zeeburgereiland om juist die ene kavel te bemachtigen.

Opties

Op de zelfbouwmarkt zijn 80 van de 117 kavels in optie genomen. Ook de belangstelling voor het bouwen in een bouwgroep was dit jaar volgens de gemeente groot. Op de markt gold het principe wie het eerst komt, wie het eerst maalt. De zelfbouwers die als eerste een optie ondertekenden, hadden drie weken in de rij gestaan voor een kavel op het Zeeburgereiland. Voor wethouder Laurens Ivens was de wachtrij "een duidelijk signaal om te kijken of er de komende jaren nog meer zelfbouwkavels kunnen worden aangeboden". Op de volgende locaties zijn alle individuele kavels in optie genomen: Buiksloterham 3C (Noord), Moestuinaan (Noord), Louis Bouwmeesterstraat (Nieuw-West) en Zeeburgereiland (Oost). Op de volgende locaties zijn nog kavels beschikbaar: Entreegebied (Noord), Schepenlaan (Noord), Drostenburg (Zuidoost) en Emerald (Zuidoost).

Informatie

Tijdens de markt konden bezoekers informatie krijgen over alle aspecten van zelfbouw, zoals het kavelaanbod, architectuur, het individuele en het collectieve bouwproces en financiën (erfpacht en hypothecaire financiering). Ook hielden zelfbouwers open huis in hun zelfbouwwooning op het Zeeburgereiland.

Bouwgroepen

Voor wie in een bouwgroep wil bouwen waren dit jaar wederom kavels beschikbaar voor bouwgroepen, o.a. in Nieuw-West (Jan Tooropstraat 5, Karel Klinkenberglocatie), West (de Hallen Noord) en Oost (Zeeburgereiland, Science Park en de Oude Modeschool). De belangstelling voor deze vorm van zelfbouw was volgens de organisatoren groot. Bouwgroepen konden nog geen optie nemen, maar zich wel registreren. De locatie de Hallen is zowel de populairste als de grootste (ruimte voor vijf groepen) maar ook Science Park, de Oude Modeschool in Oost, Buiksloterham en het Zeeburgereiland hebben veel geïnteresseerden op de lijst staan. Voor de verschillende locaties zijn verschillende inschrijfperiodes. Zo is inschrij-

ving voor de Hallen en Zeeburgereiland inmiddels gesloten, terwijl die van Buiksloterham nog niet is gestart.

Kavels

De volgende stadsdelen hadden een stand op de zelfbouwmarkt:

- Zuidoost:** Droomzone Emerald, Drostenburg, Driemond, 's Gravendijk
- Nieuw-West:** Louis Bouwmeesterstraat, Jan Tooropstraat 5, Karel Klinkenberglocatie
- Noord:** Moestuinaan, Buiksloterham, Entreegebied, Schepenlaan
- Oost:** Zeeburgereiland, Science Park, Oude Modeschool
- West:** de Hallen Noord

Ook de corporaties de Alliantie (Route 1066) en De Key (Zelfbouw blok 59, IJburg) waren aanwezig. Zaanstad was aanwezig met kavels op 'De Zaanse eilanden'.



bouwmarkt 2014



Stadsdeel Noord
Buikwoterham JC
BBH43C-11
BBH43C-12
BBH43C-13
BBH43C-14
BBH43C-15
BBH43C-16
BBH43C-17
BBH43C-18
BBH43C-19
BBH43C-20
BBH43C-21
BBH43C-22
BBH43C-23
BBH43C-24
BBH43C-25
BBH43C-26
BBH43C-27
BBH43C-28

Stadsdeel Noord
Entreegebied
ENT1A
ENT1B
ENT1C
ENT1D
ENT1E
ENT1F
ENT1G
ENT1H
ENT1I
ENT1J
ENT1K
ENT1L
ENT1M
ENT1N
ENT1O
ENT1P
ENT1Q
ENT1R
ENT1S
ENT1T
ENT1U
ENT1V
ENT1W
ENT1X
ENT1Y
ENT1Z

Stadsdeel Noord
Scheepvaart
SPL1A
SPL1B
SPL1C
SPL1D
SPL1E
SPL1F
SPL1G
SPL1H
SPL1I
SPL1J
SPL1K
SPL1L
SPL1M
SPL1N
SPL1O
SPL1P
SPL1Q
SPL1R
SPL1S
SPL1T
SPL1U
SPL1V
SPL1W
SPL1X
SPL1Y
SPL1Z

Stadsdeel Nieuw-West
Louis Bismmeesterstraat
LB01
LB02
LB03
LB04
LB05
LB06
LB07
LB08
LB09
LB10
LB11
LB12

Stadsdeel Oost
Zeeburgereiland
ZB001
ZB002
ZB003
ZB004
ZB005
ZB006
ZB007
ZB008
ZB009
ZB010
ZB011
ZB012
ZB013
ZB014
ZB015
ZB016
ZB017

Stadsdeel Zuidoost
Dronenburg
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Emerald
1
2
3
4
5



Amsterdam.nl/zelfbouw

Dit is het laatste deel van een serie over bijzondere woonvormen. Eerder verschenen artikelen over woonwagenbewoners, Woonkollektief Purmerend, een kunstenaarsgemeenschap, antikrakers, een woongemeenschap voor gehandicapte jongeren, ouderenwoongroepen, kopers van kluswoningen, en woonbootbewoners. Deze keer: begeleid wonen voor jongeren.

Andere vorm van Begeleid Wonen via Spirit

Project De Hoofdbewoner

Spirit Jeugd en Opvoedhulp biedt sinds enkele jaren een nieuw concept voor begeleid wonen voor jongeren boven de zestien die niet meer thuis kunnen wonen. Ze krijgen een kamer in een woning die ze delen met een hoofdbewoner. De laatste krijgt gratis huisvesting in ruil voor toezicht en ondersteuning. Hij is bovendien de schakel tussen jongere en hulpverleners. | **Janna van Veen**

De 17-jarige Patrick Mbah deelt sinds een half jaar de woning met hoofdbewoner Juan Esteban Hofman en een andere bewoner, die op het punt staat te vertrekken. Patrick's moeder kon hem geen stabiele woonplek bieden. Via Spirit en het project Hoofdbewoner kon Mbah de eerste stappen zetten naar zelfstandige huisvesting. Ook gaat het weer beter op school. Hij volgt momenteel een vierjarige opleiding Luchtvaarttechniek aan het ROC in Hoofddorp. Het bevalt Mbah prima in het appartement in Reigersbos, Amsterdam-Zuidoost. "Juan is heel chill. Hij is een soort

buurman maar ook een soort oudere broer." Hofman lachend: "Ja, ik ben eigenlijk een soort buurtbroer." Mbah wordt in april achttien en moet tegen die tijd de woning verlaten. Hij ziet er niet tegenop. "Ik zie het wel voor me dat ik dan echt zelfstandig ga wonen. Het liefst wil ik dan een woning voor mezelf. Waar weet ik nog niet. Misschien in Hoofddorp omdat daar mijn school is, maar daar ken ik verder niemand. Dus misschien wordt het toch Zuidoost waar ik ben opgegroeid." Hij zegt al veel geleerd te hebben van Esteban. "We maken schema's voor het schoonmaken en hij leert me om met-

een de boel achter me op te ruimen terwijl ik aan het koken ben. Misschien kleine dingen maar wel belangrijk om wat meer structuur in mijn leven te krijgen."

Op gelijke voet

Patrick Mbah doet mee aan het project Hoofdbewoner van Spirit. Deze organisatie voor jeugdmaatschappelijk werk plaatst via deze formule zo ongeveer tachtig jongeren in de regio Amsterdam. In Amsterdam zelf zijn er zo'n twintig hoofdbewoners betrokken bij gemiddeld zestig plekken voor jongeren. De woningen worden gehuurd

Patrick Mbah (rechts) en hoofdbewoner Juan Esteban Hofman





Teteringenstraat, Reigersbos, Amsterdam Zuidoost

van woningcorporaties of zijn eigendom van Spirit.

De hoofdbewoners spelen volgens Reynold van der Heijden, een van de twaalf jeugdmaatschappelijk werkers Begeleid Wonen bij Spirit, een heel belangrijke rol voor de organisatie: “De hulpverleners kunnen zich nu beter richten op hun eigenlijke taak. In het verleden waren we veel tijd kwijt aan basale woonzaken. Die kwesties worden nu door de hoofdbewoners afgehandeld. Maar nog belangrijker is de rol die ze spelen voor de jongeren. Zij staan meer op gelijke voet met hen, alleen al door hun leeftijd, maar ook doordat ze dagelijks met elkaar te maken hebben.”

De 24-jarige Esteban Hofman is sinds twee jaar hoofdbewoner van het appartement in Reigersbos. Sinds zijn opleiding aan het CIOS (Centraal Instituut Opleiding Sportleiders) werkte hij bij ontwikkelingsprojecten in Ghana en Suriname en gaf kickbokslessen in de jeugdgevangenis. Tegenwoordig is hij jeugdcoördinator in Bakkum en verzorgt natuurprojecten voor kinderen.

Esteban Hofman vindt het hoofdbewonerschap een goed concept. “Het is onze taak om de jongeren die bij ons wonen de basiszaken bij te brengen die horen bij zelfstandig wonen. Ik ben geen hulpverlener, maar ben meer bezig met huishoudelijke kwesties, zoals het opruimen van de keuken als je gekookt hebt, de vuilnis op tijd buiten zetten en rekening houden met de burens. Meestal gaat het goed tussen de jongeren en mij.” Als tegenprestatie krijgt hij gratis huisvesting.

Doemscenario's

Van der Heijden is een van de Spirit-medewerkers die hoofdbewoners werven. “Tijdens zo'n bijeenkomst vertel ik soms doemverhalen, zodat de toekomstige hoofdbewoners weten wat ze te wachten kan staan. Ikschets zeker geen rooskleuriger beeld van de taak die voor ze ligt. De hoofdbewoners krijgen te maken met jongeren die vaak al veel hebben meegemaakt en daardoor niet altijd makkelijk in de omgang zijn.” Esteban Hofman kan er over meepraten. “Soms veroorzaken de jongeren zelf problemen of brengen ze mensen mee die problemen veroorzaken. Er is een situatie geweest waarin ik me niet meer veilig voelde in mijn eigen kamer door de agressieve houding van een jongere die hier woonde. Als je de deur achter je dichttrekt wil je je veilig voelen. Dat was niet langer het geval. Na herhaalde waarschuwingen is die jongere door Spirit uit het huis geplaatst.” Esteban Hofman kan in ruil voor zijn taak weliswaar gratis wonen maar levert er wel degelijk iets voor in. De gratis huisvesting telt voor de Belastingdienst wel mee als inkomen. “Verder lever je veel privacy in en een paar nachten van huis blijven zit er ook niet in. Toch vind ik het leuk en goed om te doen. Over een jaar heb ik mijn tijd hier volgemaakt maar ik zou er best nog een jaartje aan vast willen plakken.”

Bij achttien wordt alles anders

De jeugdmaatschappelijk werkers Begeleid Wonen van Spirit regelen praktische zaken voor de jongeren en bieden sociale ondersteuning. Van der Heijden: “Wij zorgen er onder meer

voor dat de hulpverlening wordt georganiseerd maar ook dat een jongere een uitkering of werk krijgt of onderwijs volgt. Ook beheren we het geld voor jongeren onder de achttien jaar. De vaste lasten worden automatisch betaald en de jongere krijgt leefgeld.” Het wordt allemaal anders wanneer de jongeren achttien jaar worden. Van der Heijden: “Tot hun achttiende ontvangen onze cliënten een toelage van 520 euro per maand van de overheid. Die toelage stopt op hun achttiende verjaardag waardoor ze financieel een enorme val maken. We zien er daarom op toe dat een deel van die toelage op een spaarrekening wordt gezet, zodat ze ook na hun achttiende geld hebben om woonruimte voor zichzelf te huren.”

BEGELEID WONEN IN VELE VARIANTEN

Er zijn vele programma's voor begeleid wonen in Amsterdam. Deze zijn veelal bedoeld voor jongeren en volwassenen die te kampen hebben met een combinatie van dakloosheid en psychiatrische problematiek. Kandidaten worden bij de gemeente aangemeld door instellingen als Leger des Heils, Arkin, HVO-Querido of de Volksbond.

Wie aan de criteria voldoet, krijgt een sociale huurwoning toegewezen, waarbij het huurcontract op naam van de zorginstelling komt. Na een jaar kan het contract eventueel op naam van de cliënt worden gezet. De bewoners krijgen begeleiding van hulpverleners naar zelfstandigheid.





Hoofdbewoner Juan Esteban: "Het is onze taak om de jongeren die bij ons wonen de basiszaken bij te brengen die horen bij zelfstandig wonen."

En daarna?

Jongeren die bij het project Hoofdbewoner een tijdelijke woonplek krijgen, worden geacht na ongeveer negen maanden tot maximaal een jaar door te stromen naar een zelfstandige woning. Dat lukt niet altijd. Van der Heijden: "Een op de tien jongeren stroomt door naar een van de instanties van Begeleid Wonen Amsterdam, zoals HVO-Querido, die zich richten op oudere jongeren. Zij stellen echter de voorwaarde dat de jongeren minimaal 595 euro per maand verdienen. Daar staat dan wel weer een lage huur tegenover. De rest lukt het meestal vrij snel een of andere vorm van woonruimte te vinden. Maar door het geringe aanbod komt het vaak neer op onderhuur of een kamer bij vrienden of familie."

Het project Kamers met Kansen, een woon-leer-werktraject van Combiwel, is volgens hem ook een goede vervolgstap. Daar krijgen ze een zelfstandige kamer en coaching. "Verder heeft bijvoorbeeld leegstandsbeheerder Camelot leuke projecten. Maar de meeste jongeren worden afgewezen wanneer er als voorwaarde een tegenprestatie wordt verwacht. Voor dat soort opdrachten staan die jongeren, die vaak al moeite hebben voor zichzelf te zorgen, niet sterk genoeg in hun schoenen. Een enkele jongere belandt uiteindelijk toch op straat en raakt uit zicht van de hulpverlening. Dat gebeurt gelukkig niet vaak." ■

Sociale verhuurders stellen daken beschikbaar aan marktpartijen

Zonnestroom zon

Terwijl discussies over windmolens maar niet verstommen, zijn de zonnepanelen niet aan te slepen. Niet zo vreemd, want deze duurzaamheid levert geld op, zelfs zonder subsidie. Na de particuliere eigenaren krijgen ook steeds meer huurders panelen zonnestroom. | Fred van der Molen



Aleen een decennium worden er zonnepanelen geplaatst, maar de laatste jaren is sprake van een hausse. Zonnepanelen leveren al 1 gigawatt op, genoeg om 265.000 huishoudens te voorzien van elektriciteit. Met name particuliere eigenaren hebben het zonnepaneel ontdekt. Zelfs de afschaffing van de subsidie vorig jaar augustus leidde maar tot een kort dipje. Zonnestroom blijft dankzij de snelle daling van de paneelprijzen lucratief.

Sinds vorig jaar introduceren marktpartijen ook interessante producten waarmee sociale verhuurders en huurders in staat zijn om zonder voorfinanciering hun daken te voorzien van zonnepanelen. Het gaat dan om initiatieven als HuurDeZon, KiesZon of Tegenstroom. In de kern hebben deze exploitatiemodellen allemaal hetzelfde stramien: het zonnebedrijf financiert, installeert en beheert de panelen; de corporatie stelt zijn daken beschikbaar en de huurder mag rekenen op een stroomkostenreductie. Een win/win/win-situatie dus, die ook zonder subsidie zou moeten kunnen draaien.

Maar hoe gaat het nu bij die projecten? Niet zo voortvarend als gehoopt, is de

eerste conclusie. Maar aan de levensvatbaarheid van het model wordt niet getwijfeld. Het moet op gang komen. Buiten de stad en bij eengezinswoningen is de installatie eenvoudiger. In de stad hebben corporaties te maken met een aantal drempels. Lang niet alle daken zijn geschikt, genoeg huurders moeten meedoen, gespikkeld bezit (met particuliere eigenaren) maakt de besluitvorming en exploitatie ingewikkelder en erfpacht zorgt voor een extra bureaucratische hobbel. We lopen enkele projecten af.

Eigen Haard: HuurDeZon

Eigen Haard werkt samen met De Zonfabriek in HuurDeZon. Onder deze noemer is vorig jaar november een contract gesloten om zonnepanelen op duizend huurwoningen in de regio Amsterdam te plaatsen. HuurDeZon installeert en exploiteert de zonnepanelen. Eigen Haard loopt geen risico en hoeft geen financiële investering te doen. "Wij stellen daken beschikbaar en faciliteren," vat duurzaamheidsadviseur Wybrand Pieksma de inbreng van Eigen Haard samen. Huurders krijgen de zonnestroom individueel aangele-

der kosten



Woningen in de Hoofddorpse wijk Korsholm, rechts de gerenoveerde woningen.

verd en betalen daarvoor een bijdrage op hun huur; ze mogen rekenen op een kostenbesparing van minimaal 10 procent op het stroomverbruik.

Op dit moment zijn zo'n tweehonderd woningen voorzien van zonnepanelen, allemaal in Amsterdam. "Helaas loopt de uitvoering wat achter, maar ik verwacht dat we zeker voor zomer 2015 op die duizend zitten," aldus Pieksma. De corporatie beperkt zich voornamelijk tot complexen waar het volledig eigenaar van is. Eigen Haard neemt zelf initiatieven (zoals bij Landlust en Stadstuin Overtoom in West), maar honoreert ook initiatieven van huurders. Pieksma: "Er moeten wel minimaal tien woningen meedoen, anders is het niet rendabel." Pieksma verwacht binnenkort de eerste resultaten te kunnen melden. Hij verwacht een kopieereffect als de eerste huurders eenmaal panelen op het dak hebben liggen. Zo is het immers in de particuliere markt ook gegaan.

Dankzij HuurDeZon kan Eigen Haard in ieder geval nu huurderswensen honoreren. Verder wil de corporatie ook graag haar woningen verduurzamen, energiekosten van huurders terugbrengen en de CO₂-uitstoot verminderen. HuurDeZon is een vervolg op de pilot Westerson. → www.huurdezon.nl

De Alliantie: KiesZon

April 2013 tekenden de Alliantie, KiesZon en Do The Bright Thing een contract voor het leveren van uiteindelijk 1 megawatt zonnestroomvermogen. KiesZon financiert, exploiteert en plaatst zonnepanelen op elk groot dakvlak, of het nu scholen, sportcomplexen, schuren of woningen betreft. Vorig jaar plaatste KiesZon honderden zonnepanelen op tien appartementencomplexen van de Alliantie in Amersfoort, Almere en de Gooi en Vechtstreek. De zonnestroom wordt daar gebruikt voor de collectieve voorzieningen; het overschot wordt teruggeleverd aan het net.

In Amsterdam moet KiesZon de eerste panelen nog plaatsen, meldt directieadviseur Annemarie van Gils. De corporatie wil voorlopig nog niet in zee met VvE's van gemengde complexen met particuliere eigenaren. Te ingewikkeld. Ook het Amsterdamse erfpachtstelsel is een extra hobbel: "De gemeente moet toestemming verlenen omdat er een opstalrecht gevestigd dient te worden." De Alliantie in Amsterdam voert oriënterende gesprekken met bewonersgroepen die zonnepanelen op hun complex willen. "Concrete resultaten zijn nog niet te melden", aldus Van Gils.

Ymere: Tegenstroom

De komende twee jaren krijgen zo'n drieduizend huurwoningen van Ymere in Haarlemmermeer zonnepanelen via Tegenstroom. Dat is een lokale energieleverancier die groene stroom levert, opgericht door de gemeente Haarlemmermeer. De meeste stroom is nu nog afkomstig van wind, maar met de zonnepanelen wil Tegenstroom meer energie lokaal opwekken. Ymere stelt daarvan daken beschikbaar; bewoners genieten van het voordeel: een lagere stroomrekening.

Aan een proefproject in de Hoofddorpse wijk Graan voor Visch, gestart eind 2013, doet meer dan de helft van de huurders mee. Er liggen daar inmiddels 536 panelen op de daken van 67 woningen. In de wijk Korsholm in dezelfde plaats benut Ymere een woningverbeteringstraject met 127 woningen om zonnepanelen te plaatsen. Althans: als de bewoners dat willen. Bij de beurt worden de golfdaken vervangen en wordt metselwerk vernieuwd. Ook sluit Ymere entrees van appartementengebouwen af en knapt het onderdoorgangen en trapopgangen op. De duurzaamheidsmaatregelen leveren een à twee labelstappen op.

→ www.tegenstroom.nl

ZONNECOÖPERATIES

Tal van zonnestroom-initiatieven starten bij bewoners. Voor wie eigenaar is van een eengezinswoning is dat betrekkelijk simpel, voor wie een appartement huurt of heeft, is het ingewikkelder. In vele gemeenten in Nederland hebben burgers coöperaties opgericht om collectief zonnestroom op te wekken. Zoals Duurzaam Dorp Diemen.

Een organisatie als Zon op Nederland kan daarbij nuttig zijn. Die ondersteunt iedereen die zelf stroom met zonnepanelen wil opwekken, dus ook VvE's, huurders van woningcorporaties of bedrijven die hun medewerkers in staat willen stellen duurzame stroom op te wekken.

Ze hebben verschillende oplossingen: lokaal leveren aan de gebruiker van het pand of via de regeling van de 'postcoderoos' waarbij geschikte daken in de omgeving worden benut. Voor elk van deze doelgroepen worden aparte lokale coöperaties opgericht met deelnemers uit de directe omgeving.

→ www.zonopnederland.nl



Op 28 november organiseert het ASW in samenwerking met Wijksteunpunt Wonen de 'Bewoners Energiedag'. Het thema: Wat je als bewoner zelf kunt doen of je de verhuurder laten doen om energie te besparen.

→ Steunpuntwonen.nl

Zie deze en andere
boekbesprekingen op
www.nul20.nl/boeken



Nederland in 75 bouwwerken

Uitgeverij Thoth brengt een nieuwe editie uit van 'De 75 beroemdste bouwwerken van Nederland' uit 2009, van dezelfde auteur. De titel is gewijzigd in 'Nederland in 75 bouwwerken'. De inhoud is geactualiseerd, maar de basisopzet is in stand gebleven. Aan de hand van thema's worden bouwwerken voorgesteld die exemplarisch zouden zijn voor de inrichting en vormgeving van Nederland door de eeuwen heen. De selectie heeft wellicht onvermijdelijk - iets willekeurigs. Om de Hunebedden kun je natuurlijk niet heen, maar NS-station Bijlmer Arena of het vestingstadje Brielle? De acht thema's zijn Wonen, Werken, Verdediging, Infrastructuur, Religie, Bestuur, Cultuur en Nutsvoorzieningen. Elk hoofdstuk is voorzien van een korte inleiding; de 75 bouwwerken worden gepresenteerd via een of meerdere foto's plus een korte beschrijving. Zo trekt Nederland voorbij, van de Amsterdamse grachtengordel tot sanatorium Zonnestraat in Hilversum en het Groningse kantoor van de Gasunie. Een typisch geval kortom van een koffietafelboek, zij het dat vormgeving en uitvoering daarvoor een beetje gewoontjes is. Maar goed, daar is de prijs dan ook weer naar. Resumerend: leuk om door te bladeren en af en toe in te lezen.

Nederland in 75 bouwwerken, Theo van Oeffelt. Uitgeverij Thoth. ISBN 978 90 6868660 9, €14,95. www.thoth.nl



Atlas van de verstedelijking in Nederland

Waarom zien de Nederlandse steden er uit zoals ze er uitzien? Op deze vraag willen de auteurs in dit monumentale boek een antwoord geven. Dat antwoord brengt in 320 pagina's in groot formaat duizend jaar stedenbouw in beeld. Aan de hand van foto's, schilderijen en nieuw getekende kaartreeksen worden groei en krimp van de Nederlandse steden inzichtelijk gemaakt, inclusief de nieuwstad Almere. Ook worden enkele actuele thema's uitgelicht, waaronder herbestemming, wederopbouw en de ontwikkeling van binnensteden en stadsranden.

Het dichtbevolkte Nederland staat vol met steden. In de loop van tien eeuwen ontstond een dicht patroon van kleine, grote, oude en nieuwe steden. De Nederlandse Gouden Eeuw werd gedragen door steden als Amsterdam, Leiden en Rotterdam, waar toen grote uitbreidingen plaatsvonden. Na een periode van krimp in de achttiende eeuw deed de industrialisatie een deel van de oude steden weer opbloeien. Enorme stadsuitbreidingen kwamen tot stand. Daarnaast verreesen nieuwe woonsteden en industriesteden, bijvoorbeeld Tilburg, Hengelo en Hilversum. In de twintigste eeuw kwamen daar nieuwe steden bij als Almere, Emmen en Zoetermeer. Het wordt allemaal uitgebreid beschreven en getoond door Reinout Rutte en Jaap Evert Abrahamse. Het onderzoek voor dit boek werd verricht aan de Faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Geen lichte kost - ook in letterlijke zin - maar voor erfgoedprofessionals, architectuurhistorici en de echte liefhebber een absolute aanrader.

Atlas van de verstedelijking in Nederland - 1000 jaar ruimtelijke ontwikkeling. Reinout Rutte en Jaap Evert Abrahamse, Uitgever: THOTH. ISBN: 978-90-6868-615-9, 320 pagina's, €69,50



Joan Melchior van der Meij architect

Met het Scheepvaarthuis, opgeleverd in 1916, aan de Amsterdamse Prins Hendrikkade loste architect Joan Melchior van der Meij (1878-1949) min of meer het startschot voor de Amsterdamse Schoolbeweging. Maar terwijl zijn collega's Michel de Klerk en Piet Kramer - die ook werden ingeschakeld bij de bouw - beroemd werden, is het leven en werk van Van der Meij in de schaduw gebleven. Dit kloekke boek van architectuurhistoricus Michiel Kruidenier en vormgever Paul Smeets moet hier verandering in brengen. Zij werpen aan de hand van talloze, nooit eerder gepubliceerde tekeningen, brieven en foto's nieuw licht op de Amsterdamse School en de grotendeels verborgen gebleven rol van Van der Meij binnen de Nederlandse architectuurgeschiedenis. Als adviseur/medewerker van de Amsterdamse dienst Publieke Werken heeft hij vele bruggen, brughuisjes en publieke gebouwen (mede-)ontworpen en zo in belangrijke mate bijgedragen aan het huidige silhouet van Amsterdam. Maar het hoogtepunt van zijn carrière lag uiteindelijk toch direct bij de start, bij het ontwerp van het Scheepvaarthuis. Hij ontwierp nog tal van andere iconische gebouwen voor de hoofdstad, een hoogbouw hotel op de Dam, een operagebouw en een theatercomplex waar nu de Nieuwe de la Mar staat, maar al deze plannen sneefden voor de start. Hij had behalve zijn karakter in ieder geval ook de tijd niet mee. Zijn werkzame leven omvatte twee wereldoorlogen en de grote recessie. Het boek beschrijft niet alleen het turbulente leven van Van der Meij, vol roem en succes, rampspoed en financiële zorgen, maar bevat tevens een compleet overzicht van zijn werk. Indrukwekkende eerstelijns geschiedschrijving op basis van jarenlang bronnenonderzoek. De geschiedenis van de Amsterdamse school krijgt er een dimensie bij. Petje af.

Joan Melchior van der Meij architect. Auteurs: Michiel Kruidenier en Paul Smeets. Uitgever naio10, ISBN 978-94-6208-157-4; hardcover 272 pag. € 39,50. www.nai010.com

‘Meer dan alleen wonen’

Change= is één van de nieuwe ontwikkelaars in Amsterdam. Wie zijn ze? En wat denken ze voor de stad te kunnen betekenen? In Amsterdam is geruime tijd te weinig gebouwd voor werkende jongvolwassenen, vindt algemeen directeur Ralph Mamadeus. Daar gaat Change= wat aan doen. | Bert Pots

Vanwaar die interesse voor Amsterdam?

“Het duurt in Amsterdam gemiddeld 10,2 jaar voordat een jongvolwassene in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Heel veel jongeren worden zo gedwongen tot op relatief hoge leeftijd bij hun ouders te wonen. Of ze zijn afhankelijk van tijdelijke oplossingen, maar weten bijvoorbeeld niet waar ze over twee weken onderdak zullen vinden. Onder deze jongeren zien we een relatief hoog ziekteverzuim. Soms dreigen ze uit het arbeidsproces te vallen. Ik ben er van overtuigd dat het gebrek aan voldoende zelfstandige woonruimte daarbij een rol speelt.”

Wat gaat Change= bouwen?

“We beginnen komend voorjaar met een eerste woongebouw op de hoek van het August Allebéplein en de Postjesweg. Het complex zal bestaan uit 498 zelfstandige wooneenheden. Oever Zaaier Architecten levert het ontwerp voor een 53 meter hoog gebouw met woningen van 28,2 vierkante meter, een centrale entree, een stalling voor fietsen en scooters en een levendige plint. Kondor Wessels Amsterdam bouwt voor een vooraf gegarandeerde aanneemsom. De oplevering is voorzien in de tweede helft van 2016. Het gaat ons nadrukkelijk om meer dan alleen vastgoed. Wij incorporeren vier elementen: werken, wonen, leren en leven. Daarom krijgt StartPeople een filiaal op de begane grond om jongeren aan werk te helpen en te houden.”

Blijft het bij Nieuw-West?

“Nee. We hebben inmiddels acht woongebouwen in ontwikkeling. Het haalbaarheidsonderzoek voor een tweede complex aan de Dolingadreef in Amsterdam Zuidoost is bijna afgerond. Daar kunnen we naar verwachting zeshonderd woningen realiseren. En we zijn inmiddels met de gemeente in gesprek over een derde locatie. Uiteindelijk willen we tienduizend woningen realiseren. Zes gebouwen in Amsterdam en de rest in Utrecht, Rotterdam en Den Haag en in de stad Groningen”.

Het gaat om complexen van naar schatting 40 tot 50 miljoen euro. Waar komt het geld vandaan?

“Één Nederlandse grootbank verschaft 60 procent van de financiering. Zij willen daarmee laten zien dat ze ‘een bank van het volk’ zijn. De rest moet van vermogende Nederlandse families komen. We zijn met vier private financiers in gesprek over de realisatie van de eerste twee complexen. Ook zij zien de waarde van ons sociaal-maatschappelijk model. Daarnaast gaat het uiteraard om rendement. Change= garandeert een netto aanvangsrendement van 6,0 procent.”



Ralph Mamadeus

Hoe groot is de woningbehoefte onder werkende jongeren?

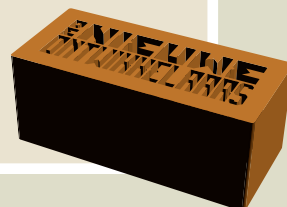
“Onder werkende jongeren tussen 23 en 30 jaar bestaat een enorme woningbehoefte. In de afgelopen vijftig jaar zijn er voor die groep maar heel weinig woningen gebouwd. Met als gevolg dat van de 40.000 werkende jongeren tot MBO-niveau in Amsterdam er dagelijks 13.000 actief op zoek zijn naar een passende woning.”

Hoe verloopt de samenwerking met de gemeente?

“Fantastisch. Stadsdelen en het Ontwikkelingsbedrijf grijpen ons goed. We hebben goede zaken gedaan over de grondprijs. En stadsdeel Nieuw-West heeft in driekwart jaar tijd de procedures, inclusief wijziging van het bestemmingsplan, afgerond. Ze verdienen een dikke pluim.”

DE NIEUWE ONTWIKKELAARS

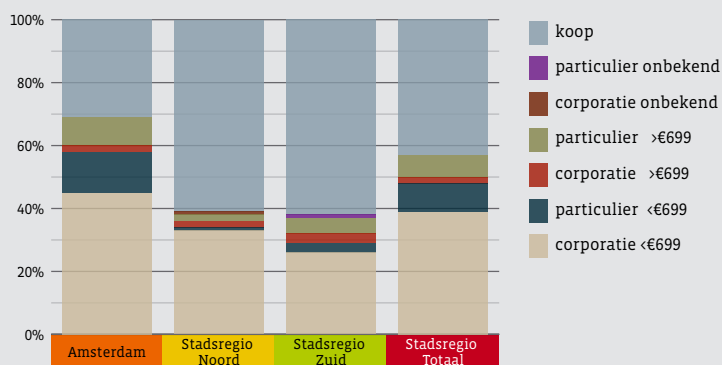
In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad doen nieuwe partijen hun intrede. NUL20 vraagt een aantal nieuwkomers naar hun plan voor Amsterdam. In de vijfde aflevering Ralph Mamadeus, algemeen-directeur van Change=. Het gaat Mamadeus - die eerder een loopbaan had in de uitzendwereld - nadrukkelijk niet alleen om wonen. In zijn huisvestingsconcept worden werken, wonen, leren en leven met elkaar verbonden. Volgens hem is die verbinding van cruciaal belang voor het toekomstperspectief van jongvolwassenen.



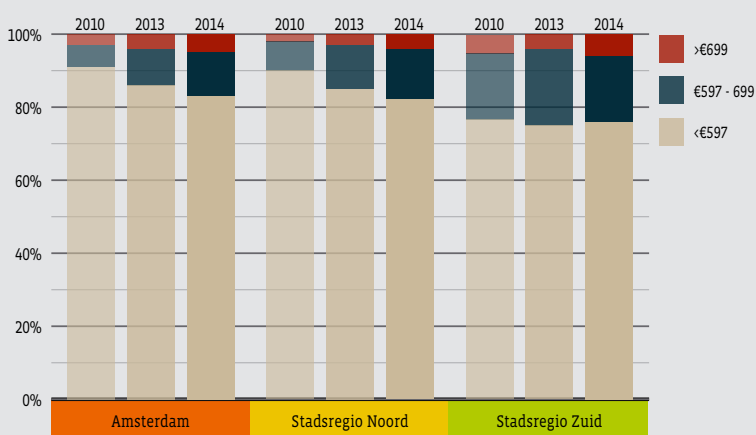
Woningvoorraad in de Stadsregio



WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM EN HUURSEGMENT



ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD CORPORATIES, 2010 - 2013



MUTATIES IN DE SOCIALE HUURVOORRAAD VAN CORPORATIES

	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop	Liberalisatie	Afname		Aantal woningen eind 2013
					Aantal	% voorraad	
Stadsregio Noord	299	277	24	134	-136	-0,3%	48.588
Beemster	16	10	-	-	6	0,8%	741
Edam-Volendam	48	2	-	-	46	2,4%	1.927
Landsmeer	19	-	-	11	8	0,7%	1.222
Oostzaan	-	-	-	-	-	0,0%	1.031
Purmerend	90	74	-	14	2	0,0%	12.316
Waterland	-	11	-	-	-11	-0,6%	1.981
Wormerland	8	7	-	-	1	0,0%	2.063
Zaanstad	118	167	24	109	-182	-0,7%	26.845
Zeevang	-	6	-	-	-6	-1,3%	462
Stadsregio Zuid	78	105	48	205	-280	-0,7%	41.873
Aalsmeer	-	-	-	24	-24	-0,8%	2.999
Amstelveen	26	5	-	57	-36	-0,3%	14.170
Diemen	-	3	-	11	-14	-0,3%	4.344
Haarlemmermeer	-	88	-	95	-183	-1,3%	14.357
Uithoorn	-	8	-	12	-20	-0,5%	4.186
Ouder-Amstel	52	1	48	6	-3	-0,2%	1.817
Amsterdam	1094	1777	546	754	-1983	-1,0%	192.884
TOTAAL	1471	2159	618	1093	-2399	-0,8%	283.345

In de hoofdstad zijn veel huurwoningen (69%) terwijl in de rest van de Stadsregio het merendeel van de huishoudens in een koopwoning woont. Amsterdam heeft bovendien relatief veel goedkope particuliere huurwoningen.

De corporaties hebben bijna 283.000 huurwoningen in de Stadsregio in bezit. Ruim 12.000 daarvan zijn onzelfstandige eenheden, vooral studentenwoningen in Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Haarlemmermeer.

Beleidsmakers hanteren vier huursegmenten: de goedkope voorraad tot de huurtoeslagsgrens (€597 in 2014), het totale sociale (gereguleerde) segment tot de liberaliseringsgrens (€699), het middensegment vrijesectorhuur (tot €930) en de dure huur daarboven. Die 930 euro huurgrens is afgeleid van wat een huishouden met een anderhalf maal modaal inkomen nog kan betalen.

Het aandeel goedkope woningen neemt af

De sociale huurvoorraad van corporaties krimpt al jaren; daarbinnen neemt ook het goedkopere segment onder de huurtoeslagsgrens (€597) af. In Amsterdam is dat goedkope segment tussen 2010 en 2014 afgenomen van 91 naar 83 procent van de corporatievoorraad. Eenzelfde ontwikkeling vindt plaats ten noorden van de hoofdstad. Ten zuiden en zuidwesten van Amsterdam (Stadsregio Zuid) zijn relatief minder goedkope huurwoningen, maar is het percentage de laatste jaren wel constant gebleven op ongeveer driekwart van de corporatievoorraad.

Waar het ene segment slinkt, groeit de andere. Het aantal corporatiewoningen in de vrije sector groeit in alle deelregio's. Driekwart van deze vrijesectorhuur (Amsterdam 69%) wordt verhuurd onder de 930 euro.

Er wordt minder gesloopt. Werden in 2007 in Amsterdam nog ruim 1800 woningen gesloopt, vorig jaar waren dat er 546. Sloop/nieuwbouw maakt plaats voor renovatie. In Amsterdam verdubbelde vorig jaar het aantal hoogniveau-renovaties (minimale investering €25.000) van 582 in 2012 naar 1109. Ook in Zaanstad werd in 2013 veel gerenoveerd (420 woningen). In totaal werden vorig jaar in de Stadsregio 1609 corporatiewoningen ingrijpend gerenoveerd.

De corporaties verkochten vorig jaar in de Stadsregio 2159 bestaande woningen, waarvan 1777 in Amsterdam. Datzelfde jaar sloten de corporaties in de Stadsregio Amsterdam bijna 3000 nieuwe huurcontracten af in de vrije huursector. ■

Bron: Monitor Betaalbare voorraad van de Stadsregio Amsterdam 2014. Deze monitor is opgesteld in opdracht van de Stadsregio Amsterdam en het Platform Woningcorporaties Randstad (PWNRR). Andere data uit deze monitor vindt u op pag 8-10. Het gehele rapport is te downloaden van de sites van de Stadsregio, PWNRR en AFWC.